



Bebauungsplan Scha 153

- Gewerbegebiet Derner Straße -

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

– Abwägung der Stellungnahmen –

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	2
1. Amprion GmbH	2
2. Bundesnetzagentur (BNetzA).....	2
3. Bundesnetzagentur (BNetzA).....	4
4. Dortmunder Netz GmbH	5
5. Landeseisenbahnverwaltung NRW	8
6. PLEdoc GmbH.....	9
7. Thyssengas GmbH.....	10
8. Vodafone West GmbH	10
9. GASCADE Gastransport GmbH	11
10. Lippeverband EGLV	12
11. Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 54 – Wasserwirtschaft.....	13
12. Stadt Hagen – als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen	16
13. Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie).....	19
14. RAG Aktiengesellschaft.....	23
15. DB AG - DB Immobilien	24
16. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund.....	27
17. Landesbetrieb Wald und Holz NRW	29
Behörden und TöB (extern) ohne Anregungen oder Bedenken:	32
Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	33
18. FB 32 - Ordnungsamt	33
19. 37- Feuerwehr	34
20. 60 - Umweltamt.....	37
21. 61/2 - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt	47
22. 61/3 - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt	54
23. 61/5-1-2, Bauaufsicht	58
24. 62 - Vermessungs- und Katasteramt	60
25. 66/3-4 Tiefbauamt	60
26. 66/5-2 - Tiefbauamt	65
27. 66/5-3 - Tiefbauamt	65
28. 70 - Stadtentwässerung	65
Behörden und TöB (intern) ohne Anregungen oder Bedenken:	69

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
1. Amprion GmbH Anschreiben vom 27.10.2025	
im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Kenntnisnahme
Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Der Hinweis wird beachtet. Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
2. Bundesnetzagentur (BNetzA) Anschreiben vom 20.10.2025	
wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage. Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur.	
<u>Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren:</u> Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de	Die nebenstehenden Hinweise der Bundesnetzagentur zu den künftig zu beteiligenden Stellen und zur Funkbetreiberauskunft werden beachtet. Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<u>Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226:</u> Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) im Rahmen der Amtshilfe gesondert per E-Mail an funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen. Alte E-Mail-Adressen (226.Postfach@BNetzA.de bzw. richtfunk.bauleitplanung@bnetza.de) bitte NICHT mehr verwenden. Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden: www.bnetza.de/648280 Wichtig: Wir haben das Formular aktualisiert. Bitte verwenden Sie die aktuelle Version V 3-3: Wenn Sie uns das Formular für eine Funkbetreiberauskunft bereits geschickt haben, dann müssen Sie nichts weiter unternehmen.	
Hinweise: (1) Für die Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten im Formular zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden. (2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
3. Bundesnetzagentur (BNetzA) Anschreiben vom 31.10.2025	
ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden: Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme. Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer in den zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.	Die nebenstehenden Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen. Da keine Gebäudehöhen über 20 m im Plangebiet Scha 153 errichtet werden, kann eine Betroffenheit des Richtfunks ausgeschlossen werden. Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.	
4. Dortmunder Netz GmbH Anschreiben vom 05.11.2025	
<i>Anlage: Standort Versorgungsfläche</i> <i>Anlagen: Pläne Wasser, Strom, Gas</i>	
wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren. Unsere Stellungnahme geben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit übergreifend für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) für den Bereich Wärme und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) für die Bereiche Gas, Wasser und Strom ab.	
DEW21: Seitens DEW21 bestehen für die Fernwärme keine Belange.	Kenntnisnahme.
DONETZ: Liegenschaften:	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Um die Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe mit elektrischer Energie versorgen zu können, ist ein neuer Standort für eine Trafostation einzuplanen. Wir bitten um Sicherung einer Versorgungsfläche von 6m x 8m nahe der Derner Straße (s. Markierung im Plan).	Im Zufahrtsbereich der Planstraße mit der Derner Straße wird eine Versorgungsfläche von 6m x 8m in den angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Scha 150 Heizkraftwerk Derne aufgenommen. Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.
<u>Strom:</u> Auf der östlichen Seite der Derner Straße liegen drei Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowohl im alten als auch neuen Zufahrtsbereich der Bebauungsgebiete. Bei Erstellung der neuen Zufahrt müssen diese Kabel, angepasst an den Straßenausbau, ausgewechselt und tiefer gelegt werden.	Der Hinweis wird beachtet. Anpassungen und Auswechslungen der stromführenden Kabel werden im Zuge des Straßenneubaus und dem Knotenpunktausbau Planstraße / Derner Straße vorgenommen. Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
<u>Infokabel:</u> Das Infokabel liegt in der gleichen Trasse, wie die Stromkabel. Hier gelten die gleichen Vorgaben, wie bei Strom.	Kenntnisnahme
<u>Wasser und Gas:</u> Die Wasserleitung DN 150 Stahl in der Derner Straße liegt auf der östlichen Seite sowohl im alten als auch neuen Zufahrtsbereich der Bebauungsgebiete.	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Im alten Zufahrtsbereich besteht noch ein Wasserzählerschacht der wahrscheinlich zurückgebaut werden muss. Ggf. ist im Bereich der Zufahrt eine Trassenanpassung notwendig.	Der Hinweis wird beachtet. Anpassungen und Auswechslungen der Wasserleitung werden im Zuge des Straßenneubaus und dem Knotenpunktausbau Planstraße / Derner Straße vorgenommen. Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
Allgemein: Wir weisen darauf hin, dass vor Beginn der Abrissarbeiten und Bauausführung die bestehenden Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom abgerüstet werden müssen. Bitte setzen Sie sich hierzu rechtzeitig mit unseren Ansprechpartnern für externe Baumaßnahmen in Verbindung: Mail: ExternerAnsprechpartner@do-netz.de, um die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Allgemein sind unsere Versorgungstrassen bzw. Belastungsflächen von jeglicher Überbauung und Bepflanzung (z. B. Bäumen, Hecken, Zäune etc.) freizuhalten, damit sie für einen sicheren Betrieb jederzeit zugänglich sind und nicht durch äußere Einflüsse gefährdet werden.	Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
5. Landeseisenbahnverwaltung NRW Anschreiben vom 03.11.2025	
mit Schreiben vom 20.10.2025 informierten Sie die Landeseisenbahnverwaltung über das o.g. Bebauungsplanverfahren und baten um Stellungnahme. Die Aufgabe der Landeseisenbahnverwaltung (LEV) innerhalb des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung von Bauleitplanungen beschränkt sich darauf, die vorgelegten Unterlagen auf Konformität mit den eisenbahnspezifischen Ansprüchen und geltenden Regelwerk(en) zu beurteilen. Die LEV ist hierbei zuständige eisenbahntechnische Aufsichtsbehörde der nichtbundes-eigenen Eisenbahnen.	
Im Bereich des o.g. genannten Bebauungsplans befinden sich keine nichtbun-deseigenen Eisenbahninfrastrukturen. Somit bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme
Allerdings grenzt das Grundstück an die Gleisanlagen der DB InfraGO AG. Daher würde ich empfehlen, wenn nicht bereits geschehen, die DB InfraGO AG und das Eisenbahn-Bundesamt am Verfahren zu beteiligen.	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, ist am Planverfahren beteiligt. Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
6. PLEdoc GmbH Anschreiben vom 23.10.2025	
<i>Anlage: Übersichtskarte</i>	
wir beziehen uns auf Ihre o. g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn	Kenntnisnahme.
Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Planexterne Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebiets. PLEDoc GmbH wird im weiteren Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht
7. Thyssengas GmbH Anschreiben vom 31.10.2025	
von dem zuvor genannten behördlichen Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen.	Kenntnisnahme.
Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.	Abwägungsempfehlung der Verwaltung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
8. Vodafone West GmbH Anschreiben vom 10.11.2025	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme
Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.	
Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Kenntnisnahme. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
9. GASCADE Gastransport GmbH Anschreiben vom 27.10.2025	
wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.	
Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen	Kenntnisnahme. Planexterne Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebiets.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Gascade Gastransport GmbH wird im weiteren Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
10. Lippeverband EGLV Anschreiben vom 30.10.2025	
Von unserer Seite bestehen hinsichtlich Ihres Planverfahrens keine Bedenken. Gleichwohl sind die nachfolgenden Hinweise im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beachten.	Kenntnisnahme.
<u>Regenwasserbewirtschaftung</u> Wir weisen auf weitere Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Dach- / Fassadenbegrünung, Baumrigolen, etc.) zur weiteren Reduzierung des anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers, vor allem unter Berücksichtigung der begrenzten Leistungskapazität des Pumpwerks Böckelbach.	Als Maßnahme der Regenwasserbewirtschaftung trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Dachflächen (flach geneigte Dächer bis 15°) zu mindestens 75 % der Grundfläche extensiv zu begrünen sind, Stellplatzflächen mit Bäumen zu überstellen sind (1 Baum/4 Stellplätze) und 50 % der unbefestigten Flächen mit Gehölz-/Heckenpflanzungen auszubilden sind. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
<u>Entwässerungsanschluss</u> Ein Entwässerungsanschluss an unsere Anlagen (Gewässer bzw. Kanal) ist mit uns abzustimmen. Gleiches gilt für größere Wassermengen (Schmutz- und Reinwasser) die unseren Anlagen zufließen sollen.	Der Entwässerungsanschluss wird zwischen den beteiligten Stellen und Fachplanern abgestimmt. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
11. Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 54 – Wasserwirtschaft Anschreiben vom 29.10.2025	
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o. g. Vorhaben. <u>Dennoch weise ich auf Folgendes hin:</u>	
<u>1.) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) – Betroffene Grundwasserkörper</u> Der Vorhabenbereich befindet sich laut Recherche in der Grundwasserdatenbank HygrisC in den Grundwasserkörpern 278_17 („Münsterländer Oberkreide / Lippe / Dortmund“) und 278_18 („Niederung der Seseke“). Diese Grundwasserkörper befinden sich in einem guten mengenmäßigen und einem schlechten chemischen Zustand (3. Monitoringzyklus). Gemäß § 47 (1) WHG ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass 1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;	Für das Grundwasser läuft (über die geplanten Baumaßnahmen hinaus) ein Grundwassermonitoring unter Federführung der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie).

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden; 3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.	
<u>2.) Bauzeitliche Grundwasserhaltungen/-absenkungen</u> Gemäß dem zu den Unterlagen gehörenden Baugrundgutachten ist im Untersuchungsgebiet bei Grundwasserständen von rd. 65 m NN bis 70 m NN mit Flurabständen von 1 m bis 5 m zu rechnen. Sollten bauzeitliche Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so ist hierfür ggf. eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Diese Erlaubnis ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 6 Wochen im Voraus) bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind ggf. auch die Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu beachten.	Kenntnisnahme. Im Geltungsbereich des B-Plans Scha 153 sind keine Grundwasserhaltungen/ -absenkungen geplant.
<u>3.) Anzeigepflichten gemäß § 49 WHG</u> Sollten Eingriffe in den Boden und das Grundwasser erforderlich werden, so weise ich in diesem Zusammenhang auf die Anzeigepflichten gemäß § 49 Abs. 1 und 2 WHG hin. Die entsprechenden Anzeigen sind ggf. bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.	Kenntnisnahme.
<u>4.) Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)</u> Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 zu beachten.	Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Die Berücksichtigung der Ersatzbaustoffverordnung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Dortmund.
<u>Förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB</u> Im Rahmen der förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sollten folgende Punkte berücksichtigt werden: • Betroffenheit von festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten sowie Betroffenheit der öffentlichen Trinkwasserversorgung. • WRRL – Betroffene Grundwasserkörper, insbesondere • Angaben zum aktuellen mengenmäßigen und chemischen Zustand der betroffenen Grundwasserkörper, • vorhabenbedingte Auswirkungen auf die betroffenen Grundwasserkörper (insbesondere auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand), • Einhaltung des Verschlechterungsverbots und des Verbesserungsgebots. (in diesem Zusammenhang siehe auch Hinweis Nr. 1) • WRRL – Grundwasserabhängige Landökosysteme • Sind im Vorhabenbereiche grundwasserabhängige Landökosysteme vorhanden und kann es ggf. zu vorhabenbedingten (negativen) Auswirkungen auf grundwasserabhängige Landökosysteme kommen? • Sonstige vorhabenbedingte (negative) Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Hierbei ist u. a. auch zu berücksichtigen, dass es bei einer ggf. im Vorhabenbereich vorhandenen Grundwasserkontamination durch eine vorhabenbedingte Durchtrennung stockwerkstrennender Schichten (so zum Beispiel im Rahmen einer Gründung durch Bohrpfähle) zu hydraulischen Kurzschlüssen und zu einer Ausbreitung der	Das Plangebiet befindet sich laut Elwas-Web überwiegend in dem Grundwasserkörper 278_18 ("Niederung der Seseke"). Dieser Grundwasserkörper befindet sich in einem guten mengenmäßigen und einem schlechten chemischen Zustand (3. Monitoringzyklus). Verschlechterungen des chemischen Zustands sind nicht zu erwarten, da das Entwässerungskonzept die Vermeidung von Verunreinigungen berücksichtigt. Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über ein klassisches Trennsystem, wobei die Schmutzwasserableitung in den in der Derner Straße liegenden Schmutzwasserkanal erfolgt. Grundwasserabhängige Landökosysteme sind im Plangebiet und Umfeld nicht vorhanden. Sonstige vorhabenbedingte (negative) Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser, zum Beispiel im Rahmen einer Gründung durch Bohrpfähle, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Kontamination in das darunterliegende/darüberliegende Grundwasserstockwerk kommen könnte. Dies ist ggf. auch in Zusammenhang mit der WRRL (siehe Punkt Nr. 2 und Hinweis Nr. 1) und mit der Anzeigepflicht nach § 49 WHG zu berücksichtigen (siehe Hinweis Nr. 3).	Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
12. Stadt Hagen – als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen Anschreiben vom 20.11.2025	
ich habe die Unterlagen zum o. g. Plan den 0o.g. Bauleitplanverfahren geprüft. Nachfolgend nehme ich zu den von hier zu vertretenden Belangen im Zusammenhang mit gewerblichen Emissionen und Immissionen Stellung. Dabei gehe ich davon aus, dass in Bezug auf sonstige Immissionsschutzrechtliche Belange wie Verkehrslärm und verkehrsbedingte Luftschadstoff- Emissionen die jeweils zuständigen Fachbehörden im Verfahren beteiligt wurden.	
Das beiliegende Schallgutachten (Accon,24.09.2024) bewertet lediglich das Vorhaben des Biomasse- Heizkraftwerks (BHK) in dem benachbarten Plangebiet Scha 150. Gemäß den Ausführungen dieses Gutachtens, wird am maßgeblichen Immissionspunkt 1 (Derner Str. 493) der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit durch den Betrieb des BHK unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Scha 130/2 und Scha 133) vollständig ausgeschöpft.	
Im Rahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung möchte ich Ihnen daher mitteilen, dass die derzeitige Plansituation des Angebotsbebauungsplans aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einen Lärmkonflikt mit den angrenzenden Nutzungen aufwirft. Für die Bearbeitung benötige ich ein Lärmgutachten, wel-	Aufgrund nebenstehender Stellungnahme der Unteren Umweltschutzbehörde wurde eine gemeinsame Abstimmung zwischen dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, der gemeinsamen Unteren Umweltschutzbehörde und dem beauftragten Schallgutachter durchgeführt.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen**EXTERNE**

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
ches unter Berücksichtigung der Vorbelastungen festzusetzende Emissionskontingente nach DIN 45691 ermittelt, mit denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden.	Grundsätzlich ist ein vertragliches Nebeneinander von bestehender Wohn- und künftiger Gewerbenutzung unter Beachtung immissionsschützender Maßnahmen auf Seiten der anzusiedelnden Gewerbebetriebe möglich. Es wurde daher vereinbart, dass durch den Schallgutachter i.S. einer Machbarkeitsstudie beispielhaft aufgezeigt wird, wie der Geräuschemissionsschutz im Plangebiet bzw. im Hinblick auf die zu schützende Nachbarbebauung sichergestellt werden kann. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird nachgewiesen, dass (auch unter Berücksichtigung hoch angesetzter Emissionsparameter) an den maßgeblichen Immissionsorten der Schallschutz vollumfänglich eingehalten werden kann. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des Geräuschemissionsschutzes erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Geräuschemissionskontingentierung. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen. Auf dieser Rechtsgrundlage basierend, werden für das Gesamtgebiet Scha 153 jeweils ein Emissionskontingent für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. In der Schalltechnischen Stellungnahme wurde auf dieser Grundlage für einen angenommenen Beispielbetrieb nachgewiesen, dass auch mit geringen zulässigen Emissionskontingenten eine typische gewerbliche Nutzung unter den gegebenen schalltechnischen Rahmenbedingungen realisierbar ist. Hierbei wurden in der beispielhaften Berechnung hoch angesetzte Emissionsparameter

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen**EXTERNE**

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	für typische Vorgänge und Tätigkeiten innerhalb eines Gewerbegebiets berücksichtigt. Es wurde der Nachweis für diesen Beispielbetrieb erbracht, dass es tags als auch nachts an den Immissionsorten zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionskontingente kommt. Trotz der aus gutachterlicher Sicht hoch angesetzten Emissionsparameter eines typischen Beispielbetriebs, werden die zulässigen Immissionskontingente an allen Immissionsorten sicher unterschritten. Aufgrund dieser beispielhaften und für ein Gewerbegebiet typischen Nutzung sind zur Einhaltung des Geräuschimmissions-schutzes entsprechend den Vorgaben der Emissionskontingentierung insbesondere die folgenden Maßnahmen in Betracht zu ziehen: • Ausbildung einer geschlossenen Gebäudewand entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie Anordnung schalltechnisch untergeordneter Nutzungen wie beispielsweise Lagerbereiche, • Keine Ausrichtung lärmintensiver Außenquellen auf Dächern oder Fassaden zu den benachbarten Immissionsorten und • Abwicklung von Fahrzeugverkehren ausschließlich auf der abgeschirmten Gebäudeseite. Weiterhin sollten die Fassaden und Dächer von Produktionsbereichen ein Bauschalldämm-Maß von mindestens $R'_{w} = 32$ dB aufweisen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Der Nachweis, dass der anzusiedelnde Betrieb die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld einhält, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch eine belastbare schalltechnische Prognose zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.
13. Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie) Anschreiben vom 30.10.2025	
Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gneisenau“ sowie über zwei vormals verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Gneisenau“ ist die RAG AG (Im Welterbe 10 in 45141 Essen). Die letzte Eigentümerin der beiden bereits erloschenen Bergwerksfelder ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine eventuelle Rechtsnachfolgerin der letzten Bergwerksfeldeigentümerin ist hier nicht bekannt.	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der RAG AG als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, dieser in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen der Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dieser dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/ Vorhabensträger und in diesem Falle der RAG AG als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.	Die RAG Aktiengesellschaft wurde beteiligt. Es wurden keine Hinweise seitens der RAG auf evtl. noch vorhandene bergbauliche Einwirkungen vorgetragen.
Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich und dessen Umfeld bis in die 1970er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Steinkohlenbergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesen dokumentierten Abbautätigkeiten im Planbereich nicht mehr zu rechnen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus dokumentierten Abbautätigkeiten nicht mehr zu rechnen ist.
Des Weiteren teile ich Ihnen mit, dass im hier geführten Bergbau-Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) für den Planbereich und dessen unmittelbare Umgebung die folgenden ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten verzeichnet sind: • BAV-Kat-Nr.: 4411-S-016 (Dortmund-Derne, Zentralwerkstatt) • BAV-Kat-Nr.: 4411-A-015 (Gneisenau, Halde Nr. 1)	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt der Stadt Dortmund hat hierzu mitgeteilt: <i>Nach vorliegenden Untersuchungen sind im gesamten Plangebiet künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden,</i>

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
• BAV-Kat-Nr.: 4411-S-004 (Zeche Gneisenau) • BAV-Kat-Nr.: 4411-S-018 (Bergbauversuchsstrecke)	<i>die z.T. deutlich erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Die Auffüllungen sind sehr heterogen und bestehen im Wesentlichen aus Gemengen aus Bergematerial, Asche, Schlacke und Bauschutt bzw. Recyclingmaterial.</i> <i>Weiterhin sind Grundwasserbelastungen vorhanden, die einem Grundwassermonitoring unterliegen. Die im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring im B-Plan-Gebiet vorhandenen Grundwassermessstellen werden weiter benötigt. Diese Messstellen sind zu erhalten oder im Falle einer Überbauung durch gleichwertige Messstellen zu ersetzen.</i> <i>Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist ein für verbindlich erklärter Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG erforderlich. Entsprechende Regelungen 6/8 für die Umlagerung und den Einbau von Bodenmaterial werden vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend festgelegt.</i> Im Bebauungsplan erfolgt aus Vorsorgegründen eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).
Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen befindet sich der Planbereich nahezu vollumfänglich innerhalb des früheren Betriebsbereiches der ehemaligen Zentralwerkstatt Gneisenau, die unmittelbar südlich an die ehemalige Schachtanlage Zeche und Kokerei Gneisenau angrenzte. Am östlichen Rand des Planbereichs verlief die Grubenanschlussbahn des Anschlussbahnhof Gneisenau.	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Südöstlich des Planbereichs, auf der anderen Straßenseite der Derner Bahnstraße, befand sich die Bergbauversuchsstrecke. Die Schachtanlage Gneisenau wurde im Jahr 1985 stillgelegt. Die Großkokerei mit Nebengewinnung, die ab 1928 in Betrieb stand, ging im Jahr 1989 außer Betrieb. Bis zum Jahr 2001 wurden die Tagesanlagen nachweislich zurückgebaut und die Kohlenhalde abgetragen. Die Bergaufsicht über die Halde bzw. die Schachtanlage Gneisenau endete in den Jahren 2012 bzw. 2016. Allerdings besteht für große Teile der ehemaligen Betriebsbereiche der Zeche Gneisenau (nordwestlich des Planbereichs angrenzend) noch ein Grundwassermonitoring. Wie den Planunterlagen (vgl. Begründung der Bauleitplanung) zu entnehmen ist, sind Ihnen die ehemalige bergbauliche Nutzung der Flächen sowie die bestehende Grundwasserüberwachung bereits bekannt. Zu eventuellen Folgenutzungen und den heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten im in Rede stehenden Planbereich können keine konkreten Angaben gemacht werden. Hierzu wird empfohlen, sofern nicht bereits geschehen, sich an die hierfür heute zuständige Untere Bodenschutzbehörde in Ihrem Hause zu wenden. Diese wurde seinerzeit vollumfänglich am durchgeführten Abschlussbetriebsplanverfahren beteiligt.	
Darüber hinaus weise ich aus bergbehördlicher Sicht mit Bezug auf die Ausgassungsproblematik im Stadtgebiet von Dortmund darauf hin, dass der Planbereich in einem Gebiet liegt, in dem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Methanaustritte an der Tagesoberfläche nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender textlicher Hinweis hierzu ist bereits in den Planunterlagen enthalten.	Nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt das Plangebiet in der Zone 1. Demnach sind Methangasaustritte an der Tagesoberfläche wenig wahrscheinlich.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Abschließend und ergänzend teile ich Ihnen mit, dass der Planbereich über dem Bewilligungsfeld „Gneisenau Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der erteilten Bewilligung ist die Minegas GmbH (Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen). Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.	Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
14. RAG Aktiengesellschaft Anschreiben vom 26.11.2025	
<i>Analgen: Übersichtsplan, Vorflutregulierung, Grundwassermessstellen</i>	
1. Seitens RAG Montan Immobilien: keine Einwände / Anmerkungen (hier wird keine separate Stellungnahme eingehen).	Kenntnisnahme.
2. Kabel – und Leitungen Die Entwässerungsleitung E552 ist außer Betrieb und in Teilen demontiert, die E551 ist noch vorhanden und weiterhin in Betrieb. Die am östlichen Rand der Anfragefläche liegende Energieleitung 6GN10 ist außer Betrieb und vermutlich im Rahmen des ABP zurückgebaut. Pläne liegen nicht vor.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Kabel und Leitungen aus der früheren bergbaulichen Tätigkeit außer Betrieb sind und größtenteils zurückgebaut wurden, somit keine Restriktion für die Planung darstellen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Bei der angesprochenen Entwässerungsleitung E551 handelt es sich um den Bahndurchlass, der in seiner Lage in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die frühere Zuleitung E552 des verrohrten Böckelbachs wurde aufgegeben und verdämmt.
3. Grundwassermanagement Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beschädigung zu schützen.	Vorhandene Grundwassermessstellen werden erhalten bzw. in Abstimmung mit den geplanten Baumaßnahmen versetzt.
4. Sonderbauwerke Am südöstlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich der Anschluss des Durchlasses 5.1004b. Das Durchlassbauwerk wird von der RAG betrieblich nicht mehr benötigt.	Kenntnisnahme.
5. Abschlussbetriebsplanverfahren Die Sanierungsarbeiten sind abgeschlossen. Bis 0,5 m unter Geländeoberfläche wurden die Fundamentreste entfernt, unterhalb von 0,5 m sind vorhandene Fundamentreste verblieben.	Kenntnisnahme. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht
15. DB AG - DB Immobilien Anschreiben vom 28.11.2025	
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren:	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise beachtet werden:	Kenntnisnahme.
• Auf der überplanten Fläche soll unsererseits eine vorhandene Grundwassermessstelle mitgenutzt werden. Die Messstelle befindet sich am Rande des Plangebietes und voraussichtlich in einem Grünstreifen oder maximal im Zufahrtsbereich, sodass wir diese, wie geplant, nutzen können. • Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. • Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. • Der Bebauungsplan überplant auch einen Bereich ehemaliger Bahnanlagen, der früher der Zeche gehörte. Aus unserer Sicht stellen diese Flächen auch zukünftig ein großes Potential für den Bau weiterer Abstellgleise und/oder Werkstattanlagen, die in Dortmund dringend benötigt werden, dar. Wir würden es daher sehr begrüßen, wenn der Bereich der ehemaligen Bahnanlagen weiterhin für eine bahnaffine Nutzung freigehalten oder zumindest eine bahnaffine Nutzung nicht verunmöglicht wird. • Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.	Vorhandene Grundwassermessstellen werden erhalten, bzw. in Abstimmung mit den geplanten Baumaßnahmen versetzt. Ein Gestattungsvertrag wird aktuell mit der RAG abgestimmt. Die weiteren nebenstehend umfangreich vorgetragenen Hinweise der DB werden beachtet, berühren jedoch keine nach BauGB planungsrechtlich relevanten Belange. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen
EXTERNE

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
• Bestehende Wege-/Leitungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden. • Anlagen und Flächen der DB InfraGo AG dürfen weder überplant noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden. • Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen und http://www.deutschebahn.com/Gestattungen • Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. • Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. • Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. • Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. - Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden. - Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	
16. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund Anschreiben vom 17.11.2025	
mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 153 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe geschaffen werden.	
Seitens der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund bestehen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 153 keine Bedenken. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes - Heizkraftwerk Derne - und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 150 - VEP Heizkraftwerk Derne.	Kenntnisnahme. In der Stellungnahme zur 92. Änderung des FNP und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 150 hatte die IHK keine Bedenken, sofern eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung der gewerblichen Nutzung - insbesondere dem im Umkreis ansässigen Störfallbetrieb Sobbe GmbH - nachweislich und vollständig ausgeschlossen werden kann.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Es ist nicht erkennbar, dass durch den geplanten Betrieb des Heizkraftwerks immissionsschutzrechtliche Einschränkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Plangebiets eintreten könnten. Das geplante Gewerbegebiet Scha 153 liegt im Achtungsabstand (500 m) des Störfallbetriebs Zündermanufaktur Sobbe. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von dem für den Störfallschutz zuständigen Dezernat 53 der Bezirksregierung Arnsberg keine Hinweise hierzu abgegeben. Im weiteren Planverfahren wird das Dezernat 53 erneut beteiligt und um Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen der unter das Störfallrecht fallenden Zünderfabrik gebeten. Das Betriebsgelände der Zünderfabrik liegt in etwa gleicher Entfernung (ca. 290 m) zu den nächstgelegenen Wohngrundstücken an der Beylingstraße wie zu dem geplanten Gewerbegebiet. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der angemessene Abstand, ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches, geringer sein wird als der Achtungsabstand nach KAS 18.
Wir behalten uns vor im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens auf Basis detaillierterer Informationen eine ergänzende oder abweichende Stellungnahme abzugeben.	Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
17. Landesbetrieb Wald und Holz NRW Anschreiben v. 07.01.2026	
<i>Anlage: Übersichtskarte Waldabgrenzung</i>	
Die Belange des Waldes sind von dem o.g. Vorhaben betroffen. Begründung: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Scha 150 - Biomasse-Heizkraftwerk - befindet sich Wald gemäß § 2 BWaldG bzw. gemäß § 1 LFoG der überplant werden soll (siehe gelb schraffierte Flächen in beiliegender Luftbildkarte). Mit ca. 13% Waldanteil gilt die Stadt Dortmund im Sinne von Punkt 7.3.3. des Landesentwicklungsplans NRW als waldarm. Laut LEP soll in diesen Bereichen eine Vermehrung des Waldanteils angestrebt werden. Insbesondere im waldarmen urbanen Umfeld kommen Waldflächen besondere Funktionen zu, wodurch die wenigen vorhandenen Wälder eine große Bedeutung für die Bevölkerung und das Leben sowie das Klima in der Stadt erlangen. So erhöhen diese nachweislich die Lebensqualität, dienen dem Erhalt biologischer Vielfalt, der Luftreinigung und dem Schutz des Klimas. Zudem bieten sie Raum für Freizeit und Erholung, werten das Image der Städte auf und sind Lebensraum diverser Tierarten. Das Klimaanpassungsgesetz NRW fordert, die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu begrenzen, Schäden zu minimieren und die Widerstandsfähigkeit zu steigern. Klimafolgen und -anpassung müssen bei Planungen und Entscheidungen berücksichtigt werden. Gerade die letzten Dürrojahre und Starkregenereignisse haben die Bedeutung unserer Wälder diesbezüglich	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
noch einmal unterstrichen. Die Erfahrungen der letzten Jahre müssen zu einem gesamtgesellschaftlichen Umdenken führen, der sich auch in planungsrelevanten Abwägungsprozessen widerspiegelt und Wald mit seinen vielfältigen Funktionen erhält. Ich bitte Sie daher, unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte, die Belange des Waldes in der Planung zu würdigen und Waldinanspruchnahmen zu vermeiden.	
Dennoch weise ich darauf hin, dass für vorhandenen Wald i.S.d. Gesetzes, der überplant werden soll und nicht im Bebauungsplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt ist, eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung im Flächen-/ Funktionsverhältnis von 1:2 (also die doppelte Fläche) im Benehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erzielt und im Bebauungsplan festgesetzt werden muss. Gemäß § 39 LFoG NRW erfüllt jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart – damit auch die planerische Waldumwandlung - den Tatbestand der Waldumwandlung. Aufgrund dieser unmittelbar bindenden Bestimmung ist auch die Kommune für die in Rede stehende Planung ausgleichs- resp. Ersatzpflichtig und muss diese Kompensation im Bauleitplanverfahren verbindlich regeln. Falls die Kompensationen nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden können, müssen Ersatzaufforstungen auf plangebietsexternen Flächen umgesetzt werden.	Die durch den Landesbetrieb als Wald gemäß § 2 BWaldG bzw. gemäß § 1 LFoG festgestellten Flächen werden, soweit nicht "Natur auf Zeit"-Flächen und - soweit nicht durch die Erschließung in Anspruch genommen - erhalten und als Waldflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich flächige Gehölzbestände / Vorwaldgehölze im Südwesten des Plangebiets. Die vorhandene mit einer Baumhecke bestandene Böschungsfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets entlang der Derner Straße wird seitens des Landesbetriebs ebenfalls als Wald eingestuft. Da ein Erhalt dieses Gehölzes nicht möglich ist, erfolgt hier keine Festsetzung als Wald. Dementsprechend ist der Verlust dieser Waldfläche im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Die Ersatzaufforstung (Waldausgleichsfläche) erfolgt durch Erweiterung der bestehenden und weiterhin zu erhaltenden Waldfläche im Südwesten des Plangebiets Scha 153.
Bitte erstellen Sie ein eigenes Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im landchaftspflegerischen Begleitplan, das die Erfassung des vorhandenen Wal-	In den Umweltbericht ist ein eigenes Kapitel „Wald / Waldersatz“ aufgenommen worden.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
des, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme inklusive der Prüfung von Alternativen und die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und den zu deren Umsetzung erforderlichen Zeitrahmen (innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft) beschreibt.	
<u>Forstfachlicher Hinweis in Bezug auf Abstände von walddnaher Bebauung:</u> Wird kein ausreichender Abstand zwischen Wald und möglicher Bebauung (Bereich innerhalb der Baugrenze) eingehalten, ist es nicht auszuschließen, dass Gefahren für Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen bestehen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren für Leib und Leben drohen vor allem dann, wenn Waldbäume durch Windwurf bzw. -bruch auf die Gebäude stürzen oder Waldbrände auf Gebäude übergreifen. Hinzu kommt die Gefahr von Gebäudeschäden sowie der Zerstörung unter- und oberirdischer Versorgungsleitungen. Zum anderen gehen Gefahren für den Wald von baulichen Anlagen am Waldrand aus. Je näher bauliche Anlagen am Waldrand stehen, desto größer sind die von ihnen ausgehenden Gefahren für die Funktionen des Waldrandes. Der Waldrand bedarf daher grundsätzlich des Schutzes durch eine „Pufferzone“ ohne Bebauung. Die Erfahrung zeigt, dass durch zu nah an den Wald heranrückende Bebauung schleichende Umwandlungsprozesse und sukzessive Reduktionen vorhandener Waldflächen zu erwarten sind. Insbesondere angesichts der vielfach sichtbaren Auswirkungen des Klimawandels und in dessen Folge bereits jetzt zu verzeichnenden deutlich steigenden Totholzanteilen ist damit zu rechnen, dass entstehende Gefahrensituationen durch die Entnahme von angrenzenden Baumreihen und Waldrandbereichen begegnet wird und dass in diesen	Zwischen der Baugrenze und dem Waldrand wird ein Abstand von 16 m eingehalten. Dieser Abstand wird als angemessene „Pufferzone“ betrachtet, um mögliche Gefährdungen durch Windwurf weitgehend auszuschließen. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen EXTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
anthropogen beeinflussten Grenzbereichen weder die Wiederaufforstung erfolgt noch der Walderhalt über die natürliche Verjüngung gelingt. Damit die genannten Gefahren ausgeschlossen werden können, weise ich darauf hin bei der o.g. Planung einen Sicherheitsabstand von 30 m (eine zu erwartende baumfallende Länge) zwischen Baugrenze und Waldrand einzuhalten.	

Behörden und TöB (extern) ohne Anregungen oder Bedenken:

- Westnetz GmbH, Schreiben vom 24.10.2025
- Ericsson Services GmbH, Schreiben vom 19.10.2025
- Gelsenwasser AG, Schreiben vom 20.10.2025
- Polizeipräsidium Dortmund, Schreiben vom 24.10.2025
- E.ON SE, Schreiben vom 23.10.2025
- GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, Schreiben vom 27.10.2025

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
18. FB 32 - Ordnungsamt Anschreiben vom 24.10.2025 zu Ihrer Kampfmittelabfrage hinsichtlich der Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 153 - Gewerbegebiet Derner Straße - möchte ich wie folgt Stellung nehmen: Das geplante Bauvorhaben liegt in einem Bombenabwurfgebiet, welches in der Vergangenheit bereits ausgewertet wurde. Im Rahmen dieser durchgeführten Luftbildauswertungen wurden in dem von Ihnen mitgeteilten Bereich Flächen mit einer Bombardierung festgestellt sowie die Blindgängerverdachtspunkte Nr. 7311, 15684, 18690 u. 18693 Im Zuge zukünftig geplanter Bauvorhaben sind folgende operative Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung erforderlich: • Bei erdeingreifenden Maßnahmen sind grundsätzlich die Flächen und Baugruben, die eine Bombardierung aufweisen, vor Baubeginn zu überprüfen. • Es ist eine Überprüfung der Blindgängerverdachtspunkte notwendig, sofern sich Ihre Baumaßnahme innerhalb eines Radius von 10 Metern zu dem Verdachtspunkt befinden. Bitte prüfen Sie die Entfernung anhand der beigefügten Koordinaten.	Die nebenstehenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Blindgängerverdachtspunkt 7311 wird einschließlich eines Schutzradius von 10 m als hinweisliche Darstellung in den Bebauungsplan übernommen. Die beiden Verdachtspunkte 15684 und 18690 liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plan Scha 153 auf benachbarten Grundstücksflächen am Nordwestrand des Plangebiets, allerdings reicht der Schutzradius von 10 m in das Plangebiet. Auch diese beiden Verdachtspunkte werden hinweislich in den Plan mit dem 10 m-Schutzradius aufgenommen. Der Verdachtspunkt 18693 liegt ebenfalls außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plan Scha 153 auf benachbarten Grundstücksflächen am Südostrand des Plangebiets. Der 10m-Schutzradius ragt minimal in den Geltungsbereich hinein. Auch dieser Verdachtspunkt wird in den Plan mit dem 10m-Schutzradius aufgenommen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Sollten Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten im Bereich der bombardierten Flächen erfolgen, so ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich. Das Ergebnis, die Stellungnahmen sowie Karten und Koordinatenlisten der ausgewerteten Flächen habe ich Ihnen beigefügt.	Mit dem Ordnungsamt Dortmund wurde folgende Vorgehensweise abgestimmt: Der Verdachtspunkt 7311 wird im Vorfeld der Baumaßnahmen untersucht. Die Verdachtspunkte 15684 und 18690 auf den westlichen Nachbargrundstücken werden vor der Realisierung der Planung erneut überprüft, da die Sicherheitsradien in das Plangebiet des Bebauungsplanes Scha 153 einwirken. Unabhängig hiervon wird eine Oberflächendetektion auf der gesamten Plangebietsfläche erforderlich. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.
19.37- Feuerwehr Anschreiben vom 22.10.2025	
Gegen die oben genannte Maßnahme bestehen aus Sicht der Brand- schutzdienststelle bei Einhaltung folgender Vorgaben keine Bedenken:	
<u>Löschwasserversorgung:</u> Für das geplante Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Bereich der Löschwassersicherstellung darf sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300	Die erforderliche Löschwassermenge wird über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Meter um das Brandobjekt berücksichtigen, sofern keine unüberbrückbaren Hindernisse entgegensprechen. Weiterhin darf der Abstand der nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle bis zum Zugang eines Grundstücks 75 Meter nicht überschreiten. Löschwasserentnahmestellen müssen eine Löschwasserentnahme von mindestens 24 m³ pro Stunde über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen. Weitere Details sind dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Verbindung mit der DVGWInformation Wasser Nr. 99 zu entnehmen.	
<u>Befahrbarkeit von Verkehrsflächen:</u> Bei der Erschließung des Bebauungsgebietes ist zu berücksichtigen, dass Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zur Durchführung von wirksamen Lösch- und Rettungsarbeiten die geplanten Objekte erreichen können. Bei der gesamten Maßnahme sind die Anforderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007), zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009, zu beachten und umzusetzen. Insbesondere sind die erforderlichen Anforderungen an Zufahrtsbreiten, Radien und Tragfähigkeit zu beachten (siehe auch nachfolgende Grafik):	
<u>Feuerwehruzufahrten und Flächen für die Feuerwehr:</u>	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Bei geplanten Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 werden neben den erforderlichen Bewegungsflächen unter Umständen Feuerwehrezugänge erforderlich. Die Angaben über die Gebäudehöhen eröffnen die Möglichkeit, dass Gebäude geplant werden, deren höchste Aufenthaltsräume anleiterbare Stellen erforderlich machen, welche höher als 8 Meter über Gelände-/Straßenniveau liegen. In diesem Fall sind ausreichend tragfähige Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr erforderlich. Diese können in der öffentlichen Wegefläche liegen. Die Mindestmaße für Aufstellflächen betragen 5,50 Meter in der Breite und 11 Meter in der Länge. Der Abstand zwischen der anleiterbaren Stelle und dem Beginn der Aufstellfläche muss zwischen 3 und 9 Meter aufweisen. Die Aufstellfläche muss mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle hinausreichen. Werden Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 geplant, (mit max. Höhe der anleiterbaren Stelle unter 8 Meter über Geländeniveau), ist die Erschließung so zu planen, dass diese fußläufig in einer Breite von 1,25 Metern geradlinig erreichbar sind. Unterhalb der anleiterbaren Stellen sind Aufstellflächen für tragbare Leitern zu planen. Die Gebäude dürfen nicht weiter als 50 Meter von einer für die Feuerwehr befahrbaren Fläche angeordnet werden. Befinden sich Gebäude oder Gebäudeteile weiter als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Bewegungsflächen für die	Die nebenstehenden Anforderungen an Bewegungs- und Aufstellflächen sind objektbezogen im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen und nachzuweisen. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Fahrzeuge der Feuerwehr erforderlich, um wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen. Die Mindestmaße für Bewegungsflächen betragen 7 Meter in der Breite und 12 Meter in der Länge. Um die geplanten Gebäude-, Gebäudeteile und evtl. Aufstellflächen / Bewegungsflächen erreichen zu können, werden unter Umständen Feuerwehrezufahrten erforderlich.	
20.60 - Umweltamt Anschreiben vom 05.11.2025	
Untere Naturschutzbehörde	
Artenschutz: Vorhabenbezogen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II (grünplan, Stand September 2022) erarbeitet und den Unterlagen zum Beteiligungsverfahren beigelegt. Die im Rahmen der Gutach- tenerarbeitung durchgeführte Brutvogelkartierung hat den Kleinspecht als Brutvogel im Umfeld des Plangebietes bestätigt. Stare und Mäusebussarde wurden als Nahrungsgäste oder überfliegend beobachtet, ein Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes existiert jedoch für diese Arten nachgewiesenermaßen nicht. Das im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Stufe I vermutete Vorkommen von Baumpieper, Bluthänfling, Girlitz, Feldlerche und Feldschwirl konnte über die Kartierung ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG für den Kleinspecht ergibt sich gemäß Gutachtenauswertung nicht. Der	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
betreffende Brutplatz liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt dementsprechend erhalten. Es bestehen somit keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht.	
Eingriffsregelung Im Scopingfachbeitrag (grünplan, Stand 19. Juli 2025) wird dargelegt, dass der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum überwiegenden Teil in der Vergangenheit 2/7 bereits bebaut oder verkehrlich genutzt worden ist. Weiter heißt es im Scopingfachbeitrag, dass zu prüfen ist, ob die Anwendung der sog. Natur-auf-Zeit-Regelung nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG NRW angewendet werden kann: <i>„ (...) die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Natur auf Zeit), (...)“</i> Zu der Anwendung dieser Regelungen haben im Vorfeld zu der aktuellen Beteiligung Abstimmungen und Recherchen stattgefunden. Im Ergebnis ist die Anwendung der Natur-auf-Zeit-Regelung im überwiegenden Teil des künftigen Geltungsbereiches möglich und es bestehen diesbezüglich keine Bedenken von Seiten der unteren Naturschutzbehörde. Diese Einschätzung gilt jedoch explizit nicht für die vorhandenen Gehölzbestände, die deutlich älter sind als 25 Jahre, welches der allgemein anerkannte Zeitraum für die Anerkennung der Natur-auf-Zeit-Regelung ist. Dementsprechend ist der Verlust von Gehölzstrukturen im	Das Vorgehen zur Eingriffsbilanzierung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Über den Geltungsbereich wird als erstes die Natur auf Zeit Fläche gelegt – hier erfolgt keine Bilanzierung (weder Biotopwert noch Waldausgleich). Dann sind die Waldflächen aufgenommen worden, für die Waldausgleich erforderlich ist. Alle weiteren verbleibenden Flächen, die nicht erhalten bleiben, sind über das Biotopwertverfahren aufgenommen und ausgeglichen worden. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
weiteren Verfahren entsprechend zu bilanzieren. Ergibt sich der Verlust von Waldstrukturen, so ist entsprechend mit dem Landesbetrieb Wald und Holz eine forstrechtliche Kompensationsgröße festzulegen.	Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.
Untere Wasserbehörde	
Fließgewässer sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden und bedürfen daher auch keiner weitergehenden Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung. Die geplante Niederschlagswassereinleitung in den Böckelbach liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird in einer separaten Einleitungserlaubnis nach Wasserrecht gewürdigt.	Kenntnisnahme.
In den Planunterlagen wird das Grundwasser vor Ort als belastet dargestellt. Sollten bei der weiteren Konkretisierung des B-Plans Bauteile unterhalb der Geländeoberkante im Planum vorgesehen und zur Erstellung dieser Gebäudeteile bzw. im Betrieb temporäre oder dauerhafte Grundwasserabsenkungen angedacht sein, sind diese bereits im Rahmen der Studie zur UVP-Vorprüfung zu benennen und zu bewerten. Sofern durch Festsetzung im B-Plan eine Unterkellerung der gewerblich genutzten Gebäude versagt wird, sind weitere Betrachtungen zur Grundwasserbenutzung durch Absenkung voraussichtlich nicht erforderlich. Eine entsprechende Formulierung sollte bereits in der Begründung zum Vorentwurf (Kap. 10.2) Niederschlag finden.	Da es sich vorliegend beim Scha 153 um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, können gegenwärtig keine Aussagen zu konkreten Baumaßnahmen gemacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Unterkellerungen stattfinden werden. Grundwasserhaltungen/ -absenkungen sind im Plangebiet nicht geplant. Sollten dennoch temporäre Absenkungen im Zuge der Bauarbeiten erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis eingefügt. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Untere Bodenschutzbehörde	
Der Bereich des Bebauungsplanes Scha 153 - Gewerbegebiet Derner Straße ist im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen (bis auf die Flurstücke 682, 683, 753 und 754) flächendeckend als sonstige Industriefläche (Fabrik, Ziegelei) sowie im Nordwesten als Bergehalde (Schacht 1-4) gekennzeichnet. Im Auftrag der Eigentümerin (RAG AG) wurden in der Vergangenheit bereits umfangreiche Gefährdungsabschätzungen für den in Rede stehenden Bereich durchgeführt. Nach den Untersuchungen sind im gesamten B-Planbereich heterogene Auffüllungen mit unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden, die z.T. deutlich erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurde im Bereich des ehemaligen Werkstattbereichs ein lokal begrenzter massiver Schaden bzgl. polychlorierter Biphenyle (PCB) im südöstlichen Bereich des Flurstücks 132 festgestellt. Die PCB-Belastung war kombiniert mit einer erheblichen Belastung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW), die sich auch dem Grundwasser mitgeteilt hat („nördlicher Schadensbereich“). Ein weiterer lokaler CKW-Eintrag wurde an der Südspitze des Flurstücks 132 nachgewiesen („südlicher Schadensbereich“). Die betroffenen Belastungsbereiche wurden im Rahmen eines behördlich für verbindlich erklärten Sanierungsplans im Jahre 2012 bis zum Grundwasserspiegel ausgekoffert und z.T. extern entsorgt, z.T. im Bereich des Landschaftsbauwerks Gneisenau gesichert umgelagert. Der PCB-	Der Bebauungsplan Scha 153 enthält die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB: Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Schaden kann als überwiegend beseitigt gelten. Die auch im Grundwasser nachgewiesenen CKW-Belastungen werden seit 2013 durch ein kontinuierliches Monitoring überwacht. Eine Sanierungserfordernis wurde für die Grundwasserschäden bislang nicht gesehen, das bisherige Grundwassermonitoring ist allerdings bis auf weiteres fortzuführen. Tiefgründungen sollten im Bereich der vorhandenen Grundwasserbelastungen nach Möglichkeit vermieden werden. Als Folge der vorhandenen Grundwasserbelastungen ist in deren Einflussbereich(en) bei der Errichtung von Gebäuden eine Gasflächendrainage als Schutz gegen den Zutritt von CKW in die Gebäude erforderlich. Die CKW-Belastungen sind zwar derzeit ortsfest, aus Vorsorgegründen für eine evtl. sich künftig ergebende Sanierungserfordernis ist jedoch aus bodenschutzrechtlicher Sicht bei der Aufstellung des B-Plans jeweils eine Vorhaltefläche für die Einrichtung einer Grundwasserreinigungsanlage festzusetzen. Eine Fläche sollte zweckmäßigerweise im Umfeld des „südlichen Schadensbereiches“ angesiedelt werden. Ein weiterer Bereich für die in diesem Zusammenhang ggf. zukünftig erforderlichen Grundwasser-Sanierungsbrunnen ist im Bereich des „nördlichen Schadensbereiches“ einzurichten (siehe Anlage 1). Aufgrund der ermittelten hohen Schadstoffkonzentrationen der Auffüllungen ist ggf. ein Bodenaustausch im Bereich der nicht überbaubaren Flächen bzw. geplanten Freiflächen erforderlich. Für einen	Das Grundwassermonitoring wird unter Federführung der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie weitergeführt. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Gasflächendrainage als Schutz gegen den Zutritt von CKW in die Gebäude erforderlich wird. Nach Abstimmung zwischen dem für die Sanierungsplanung zuständigen Fachbüro und der Unteren Bodenschutzbehörde wird eine Vorhaltung von Flächen für die Einrichtung einer Grundwasserreinigungsanlage für nicht erforderlich erachtet. Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen wird in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ein Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG für das Gebiet des Bebauungsplanes Scha 153 erarbeitet. Entsprechende Regelungen für die Umlagerung und den Einbau von Bodenmaterial werden vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
möglichen Wiedereinbau des Auffüllungsmaterials innerhalb der Fläche des Bebauungsplanes ist ein behördlich verbindlicher Sanierungsplan erforderlich.	festgelegt. Die Umgrenzung des Sanierungsplanes für die Gewerbefläche (Scha 153) umfasst auch die Fläche des Bebauungsplanes Scha 150, wodurch rechtlich eventuelle Umlagerungen zwischen den Flächen ermöglicht werden.
Für den B-Plan Scha 153 ergeben sich folgende Konsequenzen: • Kennzeichnung Der gesamte B-Planbereich ist aus Vorsorgegründen gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB als Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bereits mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet worden. Im Bereich des „südlichen“ und „nördlichen Schadensbereiches“ ist je eine Vorhaltefläche für eine ggf. zukünftig notwendige Grundwasserreinigungsanlage festzulegen und zu kennzeichnen. • Textliche Festsetzungen und Hinweise Unter „Hinweise“ sind die Abschnitte „Altlasten“ und „Erdarbeiten“ einzufügen. Der Abschnitt „Altlasten“ ist wie folgt zu formulieren: <i>Nach vorliegenden Untersuchungen sind im gesamten B-Plan-Bereich künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden, die z.T. deutlich erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Die Auffüllungen sind sehr heterogen und bestehen im Wesentlichen aus Gemengen aus Bergematerial, Asche, Schlacke und Bauschutt bzw. Recyclingmaterial. Aus Vorsor-</i>	Wie vorstehend bereits dargelegt, kann auf die Festlegung von Flächen für eine ggf. erforderliche Grundwasserreinigungsanlage verzichtet werden. Die nebenstehenden Textvorschläge zu den Abschnitten „Altlasten“ und „Erdarbeiten“ werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen
INTERNE

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<i>gegründen ist daher der gesamte B-Planbereich mit der Signatur für Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.</i> <i>Weiterhin sind Grundwasserbelastungen vorhanden, die einem Grundwassermonitoring unterliegen. Im Bereich des ehemaligen Werkstattbereichs (südöstlicher Bereich des Flurstückes 132; „nördlicher Schadensbereich“) sowie an der Südspitze des Flurstückes 132 („südlicher Schadensbereich“) wurden in der Vergangenheit lokal zwei massive Grundwasserschäden bezogen auf erhöhte Konzentrationen an polychlorierten Biphenylen (PCB) und Chlorkohlenwasserstoffen (CKW) im „nördlichen“ sowie CKW im „südlichen Schadensbereich“ festgestellt. Die betroffenen Belastungsbereiche wurden im Rahmen eines behördlich für verbindlich erklärten Sanierungsplans im Jahre 2012 saniert. Der PCB-Schaden gilt überwiegend als beseitigt, die auch im Grundwasser nachgewiesenen CKW-Belastungen werden seit 2013 durch ein kontinuierliches Monitoring überwacht. Die CKW-Belastungen sind derzeit ortsfest, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in der Zukunft weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.</i> <i>Der Abschnitt „Erdarbeiten“ ist wie folgt zu formulieren: Die im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring im B-Plan-Gebiet vorhandene Grundwassermessstellen werden weiter benötigt. Diese Messstellen sind zu erhalten oder im Falle einer Überbauung durch gleichwertige Messstellen zu ersetzen. Für ggf. zukünftig notwendige zusätzliche Sanierungsmaßnahmen</i>	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen
INTERNE

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<i>sind aus Vorsorgegründen Vorhalteflächen für die Errichtung möglicher Grundwasserreinigungsanlagen im „südlichen“ und „nördlichen Schadensbereich“ entsprechend gekennzeichnet und freizuhalten. Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastungen ist bei der Errichtung von Gebäuden im Bereich des „südlichen“ und „nördlichen Schadensbereiches“ zudem der Einbau von Gasflächendrainagen als Schutz gegen den möglichen Zutritt von CKW in die Gebäude erforderlich. Tiefengründungen sind in den Bereichen des „südlichen“ und „nördlichen Schadensbereiches“ zu vermeiden.</i> <i>Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist ein für verbindlich erklärter Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG erforderlich. Entsprechende Regelungen für die Umlagerung und den Einbau von Bodenmaterial werden vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend festgelegt.</i> <i>Der Abschnitt „Gasaustritte (Methan)“ ist wie folgt zu ergänzen: Das Plangebiet befindet sich in der Zone 1 der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund, in der Austritte von Methangas an der Tagesoberfläche wenig wahrscheinlich sind.</i> • Begründung In der Begründung ist der Abschnitt 10.2 „Boden und Grundwasserschutz“ in „Altlasten und Erdarbeiten“ umzubenennen und wie folgt zu formulieren:	Die nebenstehenden Textvorschläge werden in die Begründung „Altlasten und Erdarbeiten“ übernommen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen
INTERNE

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<i>Nach vorliegenden Untersuchungen sind im gesamten B-Plan-Bereich künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden, die z.T. deutlich erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Die Auffüllungen sind sehr heterogen und bestehen im Wesentlichen aus Gemengen aus Bergematerial, Asche, Schlacke und Bauschutt bzw. Recyclingmaterial. Aus Vorsorgegründen ist daher der gesamte B-Planbereich mit der Signatur für Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.</i> <i>Weiterhin sind Grundwasserbelastungen vorhanden, die einem Grundwassermonitoring unterliegen. Im Bereich des ehemaligen Werkstattbereichs (südöstlicher Bereich des Flurstückes 132; „nördlicher Schadensbereich“) sowie an der Südspitze des Flurstückes 132 („südlicher Schadensbereich“) wurden in der Vergangenheit lokal zwei massive Grundwasserschäden bezogen auf erhöhte Konzentrationen an polychlorierten Biphenylen (PCB) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) im „nördlichen“ sowie CKW im „südlichen Schadensbereich“ festgestellt. Die betroffenen Belastungsbereiche wurden im Rahmen eines behördlich für verbindlich erklärten Sanierungsplans im Jahre 2012 saniert. Der PCB-Schaden gilt überwiegend als beseitigt, die auch im Grundwasser nachgewiesenen CKW-Belastungen werden seit 2013 durch ein kontinuierliches Monitoring überwacht. Die CKW-Belastungen sind derzeit ortsfest, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in der Zukunft weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring im B-</i>	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen
INTERNE

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<i>Plan-Gebiet vorhandenen Grundwassermessstellen werden weiter benötigt. Diese Messstellen sind zu erhalten oder im Falle einer Überbauung durch gleichwertige Messstellen zu ersetzen. Für ggf. zukünftig notwendige zusätzliche Sanierungsmaßnahmen sind aus Vorsorgegründen Vorhalteflächen für die Errichtung möglicher Grundwasserreinigungsanlagen im „südlichen“ und „nördlichen Schadensbereich“ entsprechend gekennzeichnet und freizuhalten. Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastungen ist bei der Errichtung von Gebäuden im Bereich des „südlichen“ und „nördlichen Schadensbereiches“ zudem der Einbau von Gasflächendrainagen als Schutz gegen den möglichen Zutritt von CKW in die Gebäude erforderlich. Tiefengründungen sind in den Bereichen des „südlichen“ und „nördlichen Schadensbereiches“ zu vermeiden.</i> <i>Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes ist ein für verbindlich erklärter Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG erforderlich. Entsprechende Regelungen für die Umlagerung und den Einbau von Bodenmaterial werden vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend festgelegt.</i> Der Abschnitt 10.4 „Bergbau und Methanausgasungen“ ist wie folgt zu formulieren: [...]	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen	
INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<i>Nach der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt das Plangebiet in der Zone 1. Demnach sind Methangasaustritte an der Tagesoberfläche wenig wahrscheinlich.</i>	Der nebenstehenden Textvorschlag wird in die Begründung übernommen. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.
Sonstige Belange	
Klimaanpassung und Klimaschutz Aus Sicht der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 153 - Gewerbegebiet Derner Straße.	<u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Immissionsschutz Aus Lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks, eines Gewerbegebietes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 153 - Gewerbegebiet Derner Straße.	<u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwald Die von der Abteilung 60/4 (Stadtwald, Jagd, Fischerei) zu vertretende Belange werden durch das o. g. bauplanungsrechtliche Verfahren nicht erkennbar berührt.	<u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.61/2 - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Anschreiben vom 03.11.2025	
Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung (61/2) werden folgende Anmerkungen gegeben:	
<u>Regionalplanung</u>	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Der RP Ruhr legt die Fläche des Vorhabens als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest. Das Vorhaben ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.	<u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Flächennutzungsplanung</u> Die Fläche ist im FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Der B-Plan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Redaktionelle Anregung: Anlage 04 Begründung: S. 4, 3. Abs.: bitte den Begriff „wirksame“ Flächennutzungsplan in „rechtswirksame“ ändern.	Kenntnisnahme. Die nebenstehende redaktionelle Anmerkung wird berücksichtigt. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Freiraumentwicklung</u> Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen und weiteren gewerblichen Flächen und liegt damit in einem bereits stark vorgeprägten Siedlungsraum. Am Rand des Plangebietes sind zwar Gehölzstrukturen vorhanden, diese erfüllen jedoch überwiegend eine naturräumliche Funktion und sind nicht in Freizeit- oder Erholungsnutzungen eingebunden. Durch die Inanspruchnahme zuletzt unbebauter Flächen gehen zudem Bereiche verloren, die bislang zur lokalen Durchlüftung, Kühlung und Verdunstung beigetragen haben. Vor diesem Hintergrund ist eine klimaangepasste, durchgrünte Gestaltung des Standortes wesentlich. Aus Sicht der Freiraumentwicklung sollte daher eine qualitätsvolle Begrünung und Durchgrünung der Bauflächen angestrebt werden, um	Das Plangebiet war bereits über Jahrzehnte in gewerblich-industrieller Nutzung und stand für eine Freizeit- und Erholungsnutzung nie zur Verfügung. Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen der Wiedernutzung der Fläche für Gewerbeansiedlungen werden folgende Festsetzungen in den B-Plan Scha 153 aufgenommen: Die baumbestandene Gehölzfläche im Südwesten wird als Waldfläche festgesetzt. Dachflächen (flach geneigte Dächer bis 15°) sind zu mindestens 75 % der Grundfläche extensiv zu begrünen, Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu überstellen (1 Baum/4 Stellplätze) und 50 % der unbefestigten Flächen sind mit Gehölz-/Heckenpflanzungen auszubilden.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
die klimatischen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen zu mindern und die ökologische Leistungsfähigkeit des Gebietes zu stärken. Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und als Beitrag zur Klimaanpassung werden begrüßt. Ergänzend wird die kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen angeregt, um Synergien zwischen Energiegewinnung und Klimaanpassung zu nutzen. Darüber hinaus sind auch vertikale Begrünungsmaßnahmen, wie Fassadenbegrünungen, zu prüfen und – insbesondere an stark sonnenexponierten Gebäudefassaden – vorzusehen. Diese tragen nicht nur zur Reduktion der Aufheizung der Gebäudeoberflächen bei, sondern verbessern zugleich das Stadtbild und fördern die Biodiversität.	Die Installation von PV-Anlagen auf den Dachflächen von Nichtwohngebäuden ist gem. § 42a BauO NRW seit dem 01.01.24 verpflichtend. Es bedarf somit keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Es werden keine Festsetzungen zu vertikalen Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden getroffen. Mit der verpflichtenden Festsetzung der Dachbegrünung, der Überstellung von Stellplatzflächen mit Bäumen, der Pflanzung von Gehölzen auf mind. 50% der nicht versiegelten Flächen sowie der Bepflanzung mit Gehölzen der durch Geländeauffüllung entstehenden Böschungsf Flächen, werden in angemessenen Umfang Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.
<u>Technische Infrastruktur</u> Es gilt der Dortmunder Neubaustandard für klimagerechtes Bauen (DS-Nr. 25762-22). Über die Solardachpflicht der BauO NRW hinaus gelten die kommunalen Mindestbestimmungen, die festzusetzen sind. Gem. Neubaustandard sollte das Gebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, da unmittelbar angrenzend mit dem Heizkraftwerk eine Versorgungsmöglichkeit bestehen wird. Es ist ein Energiekonzept vorzulegen oder zu begründen, warum dies nicht erfolgt.	Der Eigentümer strebt einen Fernwärmeanschluss vom Heizkraftwerk an. Sollte dies nicht möglich sein, müssen im Rahmen eines noch zu erarbeiteten Energiekonzepts alternative Versorgungsformen geprüft werden und bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<u>Einzelhandelssteuerung</u> Der Einzelhandelsausschluss im B-Plan-Vorentwurf wird begrüßt, die entsprechende Begründung ist ausreichend; es könnte ergänzend auf den konkreten Schutz des nahegelegenen Nahversorgungszentrums Derne (< 1 km Wege-Entfernung) abgestellt werden.	Kenntnisnahme. Ergänzend wird in der Begründung auf den Schutz des Nahversorgungszentrums Derne hingewiesen.
<u>Immissionsschutz</u> Im vorliegenden Planentwurf ist ein großflächiges, offenes Baufenster vorgesehen. Diese weitgehende Flexibilität der Baukörperanordnung erschwert die frühzeitige Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange und die planerische Umsetzung eines wirksamen vorbeugenden Immissionsschutzes. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird daher angeregt, durch entsprechende Festsetzungen zur Baukörperanordnung und Verkehrsführung die Voraussetzungen für einen verbesserten Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen zu schaffen. Beispielsweise könnte entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene oder weitgehend geschlossene Riegelbebauung vorgesehen und in den dem Wohngebiet zugewandten Gebäudeteilen schalltechnisch weniger emittierende Nutzungen (z. B. Lager, Verwaltung, Ausstellungsflächen) angeordnet werden. Diese Anordnung würde zugleich eine abschirmende Wirkung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung entfalten.	Auch die Untere gemeinsame Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund, Hagen hat in ihrer Stellungnahme eine weitergehende Berücksichtigung des Geräuschemissionsschutzes angemahnt. Aufgrund nebenstehender Stellungnahme sowie der Stellungnahme der gemeinsamen Unteren Umweltschutzbehörde wurde daher eine gemeinsame Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise zwischen dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, der gemeinsamen Unteren Umweltschutzbehörde und dem beauftragten Schallgutachter durchgeführt. Grundsätzlich ist ein verträgliches Nebeneinander von bestehender Wohn- und künftiger Gewerbenutzung unter Beachtung immissionsschützender Maßnahmen auf Seiten der anzusiedelnden Gewerbebetriebe möglich. Es wurde daher vereinbart, dass durch den Schallgutachter i.S. einer Machbarkeitsstudie beispielhaft aufgezeigt wird, wie der Geräuschemissionsschutz im Plangebiet bzw. im Hinblick auf die zu schützende Nachbarbebauung sichergestellt werden kann.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen**INTERNE**

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird nachgewiesen, dass (auch unter Berücksichtigung hoch angesetzter Emissionsparameter) an den maßgeblichen Immissionsorten der Schallschutz vollumfänglich eingehalten werden kann. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des Geräuschemissionsschutzes erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Geräuschemissionskontingentierung. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen. Auf dieser Rechtsgrundlage basierend, werden für das Gesamtgebiet Scha 153 jeweils ein Emissionskontingent für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. In der Schalltechnischen Stellungnahme wurde auf dieser Grundlage für einen angenommenen Beispielbetrieb nachgewiesen, dass auch mit geringen zulässigen Emissionskontingenten eine typische gewerbliche Nutzung unter den gegebenen schalltechnischen Rahmenbedingungen realisierbar ist. Hierbei wurden in der beispielhaften Berechnung hoch angesetzte Emissionsparameter für typische Vorgänge und Tätigkeiten innerhalb eines Gewerbegebiets berücksichtigt. Es wurde der Nachweis für diesen Beispielbetrieb erbracht, dass es tags als auch nachts an den Immissionsorten zu keiner Überschreitung der einzuhaltenden Immissionskontingente kommt. Trotz der aus gutachterlicher Sicht hoch angesetzten Emissionsparameter eines typischen Beispielbetriebs, werden die zulässigen Immissionskontingente an allen Immissionsorten sicher unterschritten.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Aufgrund dieser beispielhaften und für ein Gewerbegebiet typischen Nutzung sind zur Einhaltung des Geräuschimmissionsschutzes entsprechend den Vorgaben der Emissionskontingentierung insbesondere die folgenden Maßnahmen in Betracht zu ziehen: • Ausbildung einer geschlossenen Gebäudewand entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie Anordnung schalltechnisch untergeordneter Nutzungen wie beispielsweise Lagerbereiche, • Keine Ausrichtung lärmintensiver Außenquellen auf Dächern oder Fassaden zu den benachbarten Immissionsorten und • Abwicklung von Fahrzeugverkehren ausschließlich auf der abgeschirmten Gebäudeseite. Weiterhin sollten die Fassaden und Dächer von Produktionsbereichen ein Bauschalldämm-Maß von mindestens $R'_{w} = 32$ dB aufweisen. Der Nachweis, dass der anzusiedelnde Betrieb die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld einhält, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch eine belastbare schalltechnische Prognose zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.
<u>Vergnügungsstättensteuerung</u> Der Vergnügungsstättenausschluss im B-Plan-Vorentwurf wird begrüßt, die entsprechende Begründung ist ausreichend.	Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<u>Wirtschaftsflächenentwicklung</u> Mit der Aufstellung des Scha 153 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe geschaffen werden (als Fortsetzung der kleinteiligen Bebauung im Gewerbepark Gneisenau auf Grundlage des Bebauungsplans Scha 130/2). Daher wird angeregt, die angedachte Straßenverkehrsfläche als Stichstraße weiter in südöstlicher Richtung fortzuführen und entsprechend kleinteiligere Baufelder auszubilden (nördlich und südlich der herzustellenden Stichstraße). Derzeit liegt lediglich ein großes Baufeld vor (rd. 4,2 ha), was zwar eine hohe Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben bietet, allerdings auch die Ansiedlung allein eines größeren Betriebs ermöglichen könnte. Dies entspricht nicht der zuvor ausgeführten Planintention. Die geplante kleinteilige Bebauungsstruktur für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sollte sich auch im Bebauungsplan widerspiegeln. Die Zielsetzung, im Plangebiet ein Angebot an Gewerbeflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes bereitzustellen, verbunden mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sowie weiterer Nutzungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1-3, § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird begrüßt. Im Sinne nachhaltiger und klimaangepasster Wirtschaftsflächenentwicklung sind neben Festsetzungen zur Dachbegrünung auch solche zur Fassadenbegrünung sowie zur solarenergetischen Nutzung von Dachflächen zu prüfen (siehe auch Freiflächenentwicklung). Die Standards für die Entwicklung zukunftsfähiger und klimaresilienter Gewerbeflächen sind u.a. bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (DS-Nr.: 37918-25).	Der Grundstückseigentümer strebt neben einem gewerblichen Hauptnutzer eine Ansiedlung eines Gewerbehofes an. Dort sollen kleinteilige Gewerbeeinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück angeboten werden.
<u>Bodendenkmalpflege</u>	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Der Bebauungsplan Scha 153 - Gewerbegebiet Derner Straße – liegt innerhalb einer ausgewiesenen archäologischen Verdachtsfläche. Es ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Baumaßnahme Bodendenkmäler aufgefunden werden, die durch das Bauvorhaben zerstört oder teilweise zerstört werden könnten. Die Zerstörung oder Veränderung von Bodendenkmälern im Zuge von Erdarbeiten ist nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erlaubnispflichtig, und entsprechende Bodendenkmäler müssen sach- und fachgerecht dokumentiert werden (§ 15 Abs. 2 DSchG NRW). Um die Realisierung des Bauvorhabens zu gewährleisten, fordert die Untere Denkmalbehörde, Bereich Bodendenkmalpflege, daher eine bauvorgreifende oder wahlweise baubegleitende archäologische Untersuchung. Im Zuge dieser Untersuchung werden die vorhandenen Bodendenkmäler gemäß dem DSchG NRW dokumentiert und geborgen, sodass im Anschluss seitens der Unteren Denkmalbehörde, Bereich Bodendenkmalpflege, keine Bedenken mehr gegen das Bauvorhaben bestehen. Die Kosten für alle archäologischen Arbeiten, einschließlich der Dokumentation, trägt gemäß § 27 DSchG NRW der Verursacher, also der Bauherr.	Um der Zerstörung bodenarchäologisch relevanter Funde vorzubeugen, werden bauvorgreifend oder baubegleitend archäologische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Nach Dokumentation und ggf. Bergung angetroffener denkmalrelevanter Bodenfunde kann die Fläche ohne weitere denkmalrechtliche Restriktionen der Bebauung und Nutzung zugeführt werden. Als Bodendenkmäler zählen auf dem Grundstück der Zentralwerkstatt Derne im Untergrund vorhandene Fundamente der Industriebäude - Bei jedem Eingriff in den Boden sind diese Fundamente bei Antreffen zu dokumentieren. - Dort, wo kein Bodeneingriff erfolgt, sind keine Maßnahmen in Sachen Denkmalschutz erforderlich. Das Thema Bodendenkmalpflege ist in im Sanierungsplan zu nennen und in den zugehörigen Ausschreibungen zu berücksichtigen. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.
22. 61/3 - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Anschreiben vom 11.11.2025	
<u>Verkehrsanalyse</u> Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastung sowie der Verteilung auf die benachbarten Knotenpunkte wurde eine Spitzenstunden-Zählung im Mai 2022 (außerhalb von Ferienzeiten und	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Wochen mit Feiertagen) durchgeführt. Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass die vorhandenen Verkehrsbelastungen in der maßgebenden Spitzenstunde rechnerisch mit einer befriedigenden bis sehr guten Verkehrsqualität (QSV C bzw. A) abgewickelt werden können.	
<u>Verkehrsprognose</u> Es ergibt sich ein Neuverkehr von insgesamt 802 Kfz-Fahrten täglich (davon 190 im Wirtschaftsverkehr, 184 im Kunden-/Besucherverkehr und 428 im Beschäftigtenverkehr). Es ergibt sich ein Neuverkehr von 84 Kfz-Fahrten täglich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Scha 150 - VEP Heizkraftwerk Derne“ (davon 42 im Wirtschaftsverkehr, 4 im Kunden-/Besucherverkehr und 40 im Beschäftigtenverkehr). Es ergibt sich ein Neuverkehr von 716 Kfz-Fahrten täglich für Bebauungsplan „Scha 153 - Gewerbegebiet Derner Straße“ (davon 148 im Wirtschaftsverkehr, 180 im Kunden-/Besucherverkehr und 388 im Beschäftigtenverkehr).	
<u>Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung</u> Die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung wurde durch die gemeinsame Verkehrs- und Schaltechnische Untersuchung von Brilon Bondzio Weiser vom 11. Dezember 2024 mit dem Bebauungsplan Scha 153 – Gewerbegebiet Derner Straße untersucht. Der zusätzliche Verkehr kann vom vorhandenen Straßennetz und den umliegenden Knoten problemlos aufgenommen werden und führt zu keiner Beeinträchtigung. Weiterhin wird ein zusätzlicher Linksabbieger von Osten kommend eingerichtet, um einen möglichen Rückstau auf der Derner Straße zu unterbinden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ausgelöst werden. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<u>Straßenquerschnitt/ Entwurf</u> Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße am Knotenpunkt Derner Straße / Walter-Behrendt-Straße erschlossen, an deren Ende eine entsprechend gut dimensionierte Wendeanlage geplant ist. Der zusätzliche Linksabbieger von Osten kommend in das Plangebiet auf der Derner Straße kann in der vorhandenen Sperrfläche eingerichtet werden. Der Kreuzungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Scha 150. Die in der Verkehrs- und Schalltechnischen Untersuchung empfohlene Verlängerung des südlichen Gehweges sollte im städtebaulichen Vertrag verankert werden. Die entsprechenden Flächen für einen regelkonformen Ausbau geben dies her. Die hier anfallenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.	
<u>Fußverkehr</u> Laut Verkehrsgutachten wird angeregt, den südlichen Gehweg der Derner Straße von Westen kommend, bis zur neuen Stichstraße zu verlängern und eine fußläufige Verbindung zu schaffen. Diesem Vorschlag sollte gefolgt und im städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen werden.	Die Anregung aus dem Verkehrsgutachten ist in die Entwurfsplanung zum Umbau der Derner Straße übernommen worden. Auf der Südseite der Derner Straße wird ein Gehweg eingerichtet, so dass eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Bushaltestelle Beylingstraße gegeben ist. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.
<u>Radverkehr</u> Die Derner Straße hat auf der Südseite einen Schutzstreifen. Auf der Nordseite wird der Radfahrer zusammen mit dem Fußverkehr auf dem	Kenntnisnahme

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Bord geführt. Daher ist das Plangebiet radverkehrstechnisch als erschlossen anzusehen.	
<u>RS1 und Velorouten</u> Hier keine Relevanz.	Kenntnisnahme.
<u>ÖPNV</u> Die bisherige ÖPNV-Erschließung des Plangebiets wird als nicht ausreichend erachtet. Im Nahverkehrsplan der Stadt Dortmund sind Einzugsradien der Entfernung einer Haltestelle von 300m (bzw. 500m) festgesetzt. Die nächstgelegene Haltestelle „Beylingstraße“ weist eine Entfernung von ca. 200m zum umzugestaltenden Knotenpunkt auf, welcher lediglich den Beginn des Plangebiets darstellt. Betrachtet man das gesamte Plangebiet ist die Entfernung der Haltestelle zum tatsächlichen Nutzungskreis deutlich zu groß. Daher wird seitens der Stadt Dortmund empfohlen, im Zuge der baulichen Anpassungen des Knotenpunkts eine zusätzliche Bushaltestelle auf der Derner Straße gemäß den Vorgaben des NVP einzurichten. Die Nähe des Plangebiets zum SPNV-Haltepunkt DO-Derne stellt einen Vorteil für alle künftigen Mitarbeitenden dar. Die neue Bushaltestelle mit Anbindung an den SPNV-Haltepunkt könnte daher einen weiteren positiven Aspekt zur Nutzung des Umweltverbunds darstellen. Darüber sieht die Stadt Dortmund es als sinnvoll an, bei Neuansiedlungen den Firmen, Maßnahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements nahezulegen.	Statt einer neuen Bushaltestelle sollen die vorhandenen Haltestellen voraussichtlich von Westen Richtung Osten verlegt werden. Die zu verlegenden Bushaltestellen liegen außerhalb des Plangebietes.
<u>Parken öffentlicher Raum</u> Hier keine Relevanz.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<u>Private Stellplätze und Stellplatzsatzung</u> Bei dem zukünftigen Bauvorhaben ist die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund anzuwenden. Die endgültige Anzahl der notwendigen Stellplätze ist im Bauantragsverfahren festzulegen.	Kenntnisnahme
23.61/5-1-2, Bauaufsicht Anschreiben vom 23.03.2026	
Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen folgende Anregungen und Bedenken: 1. Höhenlage: Das Gelände soll zu den Wohngebäuden an der Beylingstraße hin von 69,25 m auf 72,50 m angehoben werden. Die Notwendigkeit der Anhebung um 3,25 m ist nicht nachvollziehbar und sollte überprüft werden. Die Anhebung widerspricht § 8 Abs. 3 der Bauordnung NRW und löst Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung aus. Die Beschwerden der Nachbarn sind vorprogrammiert. 2. Im weiteren Verlauf steigt die Höhenlage nach der Darstellung hier auf 73,50 m an, wird also flächig nochmal ca. 3,00 m aufgeschüttet. Der Grund ist nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus ist unklar, ob die Aufschüttungen festgesetzt werden. 3. Die Entwässerung am Fußpunkt der Böschungen ist einzuplanen, damit das Wasser auch bei Starkregen nicht auf die angrenzenden Grundstücke läuft. 4. Die Festsetzung der Gebäudehöhe im Bezug auf das Höhenreferenzsystem ist sinnvoll und aus unserer Sicht zielführend.	Die Geländeanhebung erfolgt, um Eingriffe in den Untergrund mit den dort vorhandenen Auffüllungen und Fundamenten zu vermeiden. Ebenso gilt es, Beeinflussungen des Grundwassers durch Gründungen zu vermeiden. Die Böschungsfläche reicht nicht bis an die Nachbargrenzen an. Am Fuß der Böschungsfläche wird ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Die geplante Geländehöhe wird entsprechend den Festlegungen im Sanierungsplan im Bebauungsplan festgesetzt. In Abstimmung mit der Stadtentwässerung EB 70 wird am Böschungsfuß in einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 0,5 m eine abflusslose begrünte Rückhaltemulde mit Notüberläufen angelegt. Ein Abfluss auf Nachbargrundstücke bei Starkregen wird vermieden.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen
INTERNE

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
5. Entsprechend der Begründung soll der Bebauungsplan für kleine und mittlere Gewerbebetriebe dienen. Dazu ist die Erschließung nicht ausreichend. Private Erschließungsstraßen / Zufahrten über 50 m Länge sind aus verschiedenen Gründen, insbesondere aufgrund der Zufahrt für die Feuerwehr, problematisch. 6. § 2.1 der textlichen Festsetzungen sollte klarer formuliert sein: gemeint ist vermutlich die Höhe von der Dachoberfläche – oder? 7. Raute 1: Die Pflanzlisten sollten im Bebauungsplan festgesetzt sein. Die Durchsetzung kann sonst im bauordnungsrechtlichen Verfahren Probleme aufwerfen. Die Begründung liegt der Bauherrschaft in der Regel nicht vor. 8. 3.3 Stellplatzbegrünung: Das Weißen von Baumstämmen mit Stammschutzfarbe kann im Genehmigungsverfahren nicht nachverfolgt werden. 9. 3.4 Dachbegrünung: Da die Bauordnung eine Ausstattung mit Photovoltaik fordert, rege ich an, in den textlichen Festsetzungen die Kombination Solardach mit Begrünung vorzusehen.	Der Grundstückseigentümer strebt neben einem gewerblichen Hauptnutzer eine Ansiedlung eines Gewerbehofes an. Dort sollen kleinteilige Gewerbeeinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück anboten werden. (siehe auch 61/2) Die Festsetzung wird präzisiert. Als Oberkante einer baulichen Anlage gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Firstlinie. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird um die Pflanzliste ergänzt. Kenntnisnahme. Es wird ein Hinweis zu Dachbegrünung und Solaranlagen aufgenommen: Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Solaranlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Solar-Elemente zu begrünen. Abwägungsempfehlung der Verwaltung Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
24. 62 - Vermessungs- und Katasteramt Anschreiben vom 30.10.2025	
nach § 46 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Umlegung anzuordnen, wenn sie zur Umsetzung eines Bebauungsplans im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.	
Der Umlegungsausschuss hält in diesem Fall eine Bodenordnungsmaßnahme zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für nicht erforderlich. Die bestehende Eigentümerstruktur ermöglicht die Realisierung des Bebauungsplans ohne ein gesetzlich geregeltes Umlegungsverfahren.	Kenntnisnahme.
25. 66/3-4 Tiefbauamt Anschreiben vom 02.12.2025	
Gegen die vorgesehene Aufstellung der Bebauungsplänen Scha 150 — VEP Heizkraftwerk Derne — und Scha 153 — Gewerbegebiet Derner Straße- bestehen seitens des Tiefbauamtes grundsätzlich keine Bedenken. Bei der Aufstellung der 0.g. B-Plänen sind folgende Punkte zu beachten:	
• Erschließung (66/3-4)	
Es liegen uns zwei B-Pläne Scha 150 und Scha 153 zur Stellungnahme vor, welche aus straßenplanerischer Sicht zusammen zu betrachten sind. Die Herrichtung der geplanten Erschließungsstraße und die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Derner Straße sollen	Zur Klärung der neben stehenden Anmerkungen zum erforderlichen Knotenpunktausbau der Derner Straße und zur Planung der Stichstraße zur Erschließung der beiden Plangebiete Scha 150 und Scha 153 fand ein nachfolgende Abstimmungstermin mit dem Tiefbauamt, dem Planungsamt, der RAG Montan Immobilien GmbH, der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH und der Ahlenberg Ingenieure GmbH statt.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
in Kooperation zwischen der Biowärme Dinslaken GmbH und der RAG Montanimmobilien GmbH durchgeführten werden. Gemäß der beigefügten Begründung soll das Planverfahren zu beiden Bebauungsplänen zeitgleich erfolgen, so dass die Grundlagen für die anstehenden städtebaulichen Verträge über die Erschließung gegeben sind. Derner Straße: Die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz soll über den Knotenpunkt „Derner Straße/Walter-Behrens-Straße“ erfolgen. Infolgedessen bedarf der Knotenpunkt „Derner Straße / Walter-Behrens-Straße“ einer baulichen Anpassung. Ob eine Signalisierung des o.g. Knotenpunktes vorgesehen werden muss, wird von hier geprüft. Darüber hinaus muss aus hiesiger Sicht im fraglichen Bereich der Querschnitt der „Derner Straße“ auf das geplante Gewerbegebiet angepasst werden. Daher ist im B-Plan-Verfahren ein Lageplan bei 66/3-4 vorzulegen, aus dem die neue Aufteilung und sämtliche Maße im Bereich der Derner Straße erkennbar sind. Bei der Erstellung des Lageplanes sind die zu erwartenden Verkehre zu berücksichtigen und die Schleppkurven darzustellen. Planstraße: Gemäß der hier eingereichten Planvorlage wird die neu geplante Stichstraße mit unterschiedlichen Straßenquerschnitten geplant. Es ist im Verlauf der künftigen Straßenbegrenzungslinie ein Versprung erkennbar. Dies kann von hier nicht akzeptiert werden.	Auf der Grundlage dieses Abstimmungsgesprächs wurde die Straßenplanung entsprechend den Anforderungen des Tiefbauamtes angepasst. Die aktualisierte Straßenplanung bildet die Grundlage für die in den beiden Bebauungsplänen Scha 150 und Scha 153 festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Leistungsfähigkeitsberechnungen des künftigen Knotenpunktes Derner Straße / Walter-Behrendt-Straße / Erschließungsstraße Gewerbegebiet/Heizkraftwerk, wird eine Signalisierung des Knotenpunktes nicht erforderlich. Die Schleppkurvennachweise werden Bestandteil der Straßenplanung. Die nebenstehend angemerkten erforderlichen Anpassungen wurden bei der Aktualisierung der Straßenplanung berücksichtigt. Der Versprung in der Straßenbegrenzungslinie wurde zugunsten eines durchgehenden und einheitlichen Grenzverlaufs aufgehoben.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
U.E. ist die künftige Straßenbegrenzungslinie so zu planen, dass ein durchgehender und einheitlicher Grenzverlauf zu erkennen ist. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist ebenfalls einheitlich zu planen und die Maßketten sind in den Planvorlagen zu ergänzen. Bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche ist die RAST 06 zu berücksichtigen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass für die Feuerwehr- und die 3-achsigen Müllfahrzeuge die Schleppkurven im Bereich der Wendeschleife nachgewiesen und eingehalten werden. Die geplante Stichstraße kann in der dargestellten Form seitens des Tiefbauamtes nicht als öffentliche Verkehrsfläche akzeptiert und übernommen werden. Darüber hinaus fordern wir, dass die geplante Planstraße gänzlich in einer Planvorlage dargestellt wird. Ebenfalls wird von hier nur eine Planung (Straße und Kanal) im Vertrag über die Erschließung akzeptiert. Wie die kostenmäßige Aufteilung zwischen den Inverstoren geregelt wird, ist dann von dort zu klären. U.E. ist ein internes Klärungsgespräch erforderlich. Wir schlagen vor, ein Abstimmungsgespräch zwischen 61/4, 61/3, 66/3 und EB 70 zu initiieren, um die noch offenen Fragen kurzfristig klären zu können.	Die Wendefläche der Stichstraße wird als Wendeschleife für Lastzüge ausgelegt und entspricht somit auch den Anforderungen für die Feuerwehr und das dreiachsige Müllfahrzeug.
• Straßenplanung (66/3-2)	
Gemäß der hier eingereichten Planvorlage wird die künftige öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) im jeweiligen B-Plan nur teilweise dargestellt. Zudem ist leider kein Lageplan von den Maßnahmen enthalten, die den Bereich der Derner Straße betreffen. Gerade dann, wenn in der	Die nebenstehenden Hinweise haben in der Aktualisierung der Straßenplanung Beachtung gefunden. Auf der Südseite der Derner Straße wird ein Gehweg angelegt, so dass die beiden Plangebiete fußläufig an die Bushaltestelle Beylingstraße angebunden werden.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Begründung von einer Verlängerung des Gehwegs und von einer Querungsstelle geschrieben wird. Außerdem muss potenziell die demarkiert werden. Dies hat Auswirkungen auf die vorhandene Deckschicht. Grundsätzlich ist unklar, ob der Schwerlastverkehr aus dem Plangebiet auch links auf die Derner Straße abbiegen sollte. Wenn dem so ist, wird es Probleme hinsichtlich der Schleppkurven geben. Deshalb muss ein Schleppkurvennachweis für die entsprechenden Fahrzeuge nachgewiesen werden. Es wird empfohlen, die höhere Belastungsklasse für das Plangebiet zu nehmen, welche Ahlenberg in dem entsprechenden Gutachten vorschlägt.	Die weiteren bautechnischen Details des Straßenum- und -neubaus werden in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt und mit dem Tiefbauamt abgestimmt.
Überflutungsschutz/ Straßenentwässerung (66/3-3)	
Die Entwässerung erfolgt zukünftig über den vorh. RW-Kanal in der Derner Straße. Ob die Einleitung gedrosselt erfolgen muss, ist bei der Stadtentwässerung abzufragen. Durch die angrenzenden Gewerbeflächen ist der Abfluss der Erschließungsstraße als stark belastet (Kategorie III) anzusehen. Daher ist vor Ableitung in den vorh. RW-Kanal eine geeignete Reinigungseinrichtung vorzusehen. Bauart und Ausführung der Anlage ist mit StA66 und EB70 abzustimmen. Eine Ableitung der Abflüsse von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die gewerblich genutzten Flächen ist nicht zulässig.	Die Anforderungen an die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen werden mit StA 66 und EB 70 abgestimmt und in der weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.
Lärmschutz (66/3-3)	
In der "Verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Scha 153-Gewerbegebiet Derner Straße und Scha 150 VEP-Heizkraftwerk" wird auf Seite 34 unter Punkt 8.3 Geräuschemissionen	Bei den Emissionsberechnungen wird die zulässige Geschwindigkeit auf der Derner Straße, Walter-Behrendt-Straße und Gneisenauallee mit 50 km/h angesetzt.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen	
INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
darauf verwiesen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit (v zul) auf allen Abschnitten im Untersuchungsbereich mit 50 km/h festgesetzt wird. Im Gegensatz hierzu wird in der Anlage 27 (Emissionsberechnung Straßenverkehr-Prognose-Planfall) ein Straßenabschnitt mit 30 km/h aufgeführt. Welche Angabe ist hier korrekt bzw. wurde berücksichtigt?	Für die Stichstraße in das Plangebiet Scha 150 und Scha 153 wird hingegen eine Geschwindigkeit von 30 km/h angesetzt. Dies ist sachgerecht, da aufgrund der Kürze der Stichstraße eine höhere Geschwindigkeit bei normalem Fahrverhalten nicht erreichbar ist. Der Gutachter wird gebeten, unter Pkt. 8.3 einen entsprechenden Hinweis auf diesen Sachverhalt einzufügen, um die angesprochene Irritation auszuschließen.
• Straßenrecht und Anliegerbeiträge (66/1-4)	
Hinsichtlich der 92. Änderung des Flächennutzungsplans - Heizkraftwerk Derne und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 150 werden beitragsrechtlich keine Bedenken erhoben. Für die angrenzende Erschließungsanlage Derner Straße werden keine Erschließungsbeiträge erhoben. Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 153 werden beitragsrechtlich keine Bedenken erhoben. Für die angrenzende Erschließungsanlage Derner Straße werden keine Erschließungsbeiträge erhoben.	Kenntnisnahme.
• Straßenausbaukosten	
Die Herstellung der geplanten Stichstraße und die Umbaumaßnahmen im Bereich der Derner Straße werden im Rahmen eines Vertrags über die Erschließung abgewickelt und somit von künftigen Investoren kosten- und lastenmäßig übernommen. Seitens des Tiefbauamtes werden keine Planungs- und Herstellungskosten übernommen.	Wie nebenstehend dargelegt, werden die Kosten für den Umbau im Bereich des Knotenpunktes Derner Straße sowie die Kosten für den Neubau der Erschließungsstraße im Rahmen eines Erschließungsvertrages von der Vorhabenträgerin übernommen.
	Abwägungsempfehlung der Verwaltung

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Es wird empfohlen, der Stellungnahme des Tiefbauamtes zu folgen.
26. 66/5-2 - Tiefbauamt Anschreiben vom 20.10.2026	
in der jetzigen Planungsphase/Bauleitplanung ist die Verkehrstechnik 66/5-2 nicht betroffen. Erst wenn es um die Erschließung dieses Gebietes geht, müßten wir wieder beteiligt werden.	Kenntnisnahme
27. 66/5-3 - Tiefbauamt Anschreiben vom 20.10.2026	
Sobald ein maßstabsgerechter Lageplan vorliegt, können wir prüfen, inwiefern Straßenbeleuchtung eingeplant oder umgeplant werden muss.	Kenntnisnahme.
28. 70 - Stadtentwässerung Anschreiben vom 29.10.2025	
Aus Sicht der Stadtentwässerung bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken gegen die Auf-stellung des Bebauungsplanes Scha 153 – Gewerbegebiet Derner Straße.	Kenntnisnahme.
Allgemein: Zur Baureifmachung der Flächen ist eine geordnete Ableitung/Herstellung einer Regenwasservorflut bis zum Böckelbach – südlich der Bahnstrecke – vorgesehen. Dazu wird ein bestehender Bahndurchlass, der in der südöstlichen Ecke des	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen
INTERNE

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
B-Plangebietes beginnt, in den Bestand der Stadtentwässerung Dortmund übernommen. Gleiches gilt für ein Bestands-Regenrückhaltebecken des Lippeverbands. Die Verbindungskanäle zum Böckelbach werden Bestandteil des Erschließungsvertrages und sind unter der Regie von der RAG-Montan herzustellen. • Aus Sicht von EB 70 ist der Verlauf des Bahndurchlasses (DB-Strecke) samt „Übergabeschacht“ im B-Plangebiet zwingend nachrichtlich darzustellen. • Die Herstellung der Regenwasservorflut erfolgt im Zusammenwirken mit der Erschließung des VEP Scha 150 – Biomasse Heizkraftwerk. • Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße wird über den Regenwasserkanal Derner Straße abgeleitet und zuvor über „Innolet-Filter“ in den Sinkkästen vorbehandelt. • Für die Ableitung von Schmutzwasser ist die Herstellung eines Schmutzwasserkanals bis zum Bestandskanal (Mischwasser) Höhe Haus-Nr. 493 in der Derner Straße zu gewährleisten. Der Schmutzwasserkanal wird am Endschacht in der ÖWG-Fläche zusätzlich mit Schmutz- und Prozesswasser des Heizkraftwerks aus dem B-Plangebiet Scha 150 beaufschlagt, so dass die Herstellung der äußeren Erschließung Grundvoraussetzung für die Erschließungssicherheit beider Gebiete darstellt. • Im B-Plan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Betreibers des Heizkraftwerkes vorgesehen. Für den Regenwasserkanal aus dem B-Plan Scha 150 wurde dies berücksichtigt. Eine Breite ist im Plan nicht genannt. Die Mindestbreite	Der vorhandene Übergabeschacht und der Bahndurchlass werden in den Bebauungsplan übernommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Die Mindestbreite der GFL-Fläche von 3 m wird eingehalten und entsprechend im Plan vermaßt. Der Übergabeschacht vor dem Bahndurchlass wird in den B-Plan übernommen und das Geh-, Fahr- und Leistungsrecht hierauf ausgerichtet.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen
INTERNE

Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
von 3 m ist daher zu ergänzen. Der Verlauf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist ohne Bezugspunkt (z.B. Übergabeschacht) nicht nachvollziehbar. In dem Zusammenhang verweisen wir auf den o.g. Punkt zum Thema „Berücksichtigung Bahndurchlass“. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist direkt auf den Übergabeschacht „Stadtentwässerung Dortmund“ zu fokussieren. • Zugunsten der Stadtentwässerung Dortmund ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Gewerbefläche zu berücksichtigen. Hintergrund ist die erforderliche Erreichbarkeit des Übergabeschachtes in der südöstlichen Ecke des B-Plangebietes. Für den Übergabeschacht und Bahndurchlass wird zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Flächeneigentümer eine Dienstbarkeit erforderlich, um Leitungsrechte zu sichern. • Am westlichen Rand des B-Plangebietes verläuft nach Aussage der RAG eine Dränageleitung. Diese ist verbunden mit dem Bahndurchlass. Sofern die Dränage weiter in Betrieb bleibt, sind auch hierfür Leitungsrechte zu berücksichtigen und die Unterhaltungspflicht zu klären. Bei einer Außerbetriebnahme wird eine Stellungnahme der RAG zwingend erforderlich. Ggf. ist dazu die Aussage eines Gutachters beizubringen. • Dem B-Plan ist zu entnehmen, dass das Gebiet an drei Seiten Böschungen zu Nachbargrundstücken aufweist. Wir bitten um Aussage dazu, wie mit dem abfließenden Oberflächenwasser umgegangen wird. In dem Zusammenhang verweisen wir auf das Nachbarrechtsgesetz.	Das Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung wird entlang der Bahnfläche an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt und findet seine Fortsetzung im nördlich benachbarten B-Plan Scha 150 des Heizkraftwerks. Die Zufahrt erfolgt über die Fläche des Heizkraftwerks. Nach Aussage der RAG handelt es sich um einen Rohr-Rigolen-Graben, der aus Vorsorgegründen (Vermeidung der Vernässung benachbarter Grundstücke) beibehalten werden soll. Das Erfordernis zur Festsetzung eines Leitungsrechts wird nicht gesehen. Am Böschungsfuß werden in einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 0,5 m begrünte Rückhaltemulden angelegt, die das von den Böschungsflächen abfließende Niederschlagswasser aufnehmen. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen.

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Stellungnahme aus Sicht der Grundstücksentwässerung (70/6-1): Es sind Leitungsrechte für die innere Erschließung festzusetzen, da Gebäude einzeln und unmittelbar an das städt. Kanalsystem anzuschließen sind (§ 13 Abs. 1 der Entwässerungssatzung). Nur auf Antrag können mehrere Grundstücke durch eine gemeinsame Anschlussleitung entwässert werden (§ 13 Abs. 9 der Entwässerungssatzung). Sollten mehrere Gebäude über eine Anschlussleitung dem städt. System zugeführt werden, so ist dies nur möglich, wenn Benutzungs- und Unterhaltungsrechte und -pflichten sowie deren Trassenführung grundbuchlich bzw. durch Verpflichtungen mittels Wohneigentumsgesetz geregelt ist. Wir weisen jedoch nochmals darauf hin, dass die Punkte Niederschlagswasserbeseitigung und -bewirtschaftung sowie Überflutungsschutz, insbesondere der Objektschutz, sowohl in der weiteren Planung als auch im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden und umgesetzt werden.	
Stellungnahme aus Sicht der Überflutungsvorsorge (70/3-2): Aus Sicht der Überflutungsvorsorge bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 153 – Gewerbegebiet Derner Straße. Die Überlagerung des Plangebiets zeigt geringfügige Überflutungsbe-reiche, die durch Geländeanpassungen bei der Umsetzung des Plans beseitigt werden können. (Siehe Überlagerungskarte als Anlage.)	

Bebauungsplan Scha 153 - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung der Stellungnahmen INTERNE	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Im Rahmen der Entwässerungskonzeption ist sicherzustellen, dass das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weitestgehend im Gebiet zurückgehalten wird, um im Starkregenfall keinen Abfluss in die darunterliegende Bebauung zu ermöglichen, wie in der Überlagerungskarte dargestellt. Zudem ist die Checkliste II für die „Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ im Rahmen der Entwässerungskonzeption zu bearbeiten und EB70/3-2 zur Überprüfung und Gegenzeichnung vorzulegen. Erst nach der Vorlage kann abschließend bewertet werden, ob Bedenken seitens der Überflutungsvorsorge gegen die Aufstellung des B-Planes Scha 153 – Gewerbegebiet Derner Straße - bestehen.	Die Checkliste II für die „Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ wird bearbeitet und EB70/3-2 zur Überprüfung vorgelegt. <u>Abwägungsempfehlung der Verwaltung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden beachtet.

Behörden und TöB (intern) ohne Anregungen oder Bedenken:

1. 66/4-2 - Tiefbauamt – Verkehrsbauwerke, Schreiben vom 20.10.2026
2. 67 - Amt für Stadterneuerung, Schreiben vom 21.10.2025