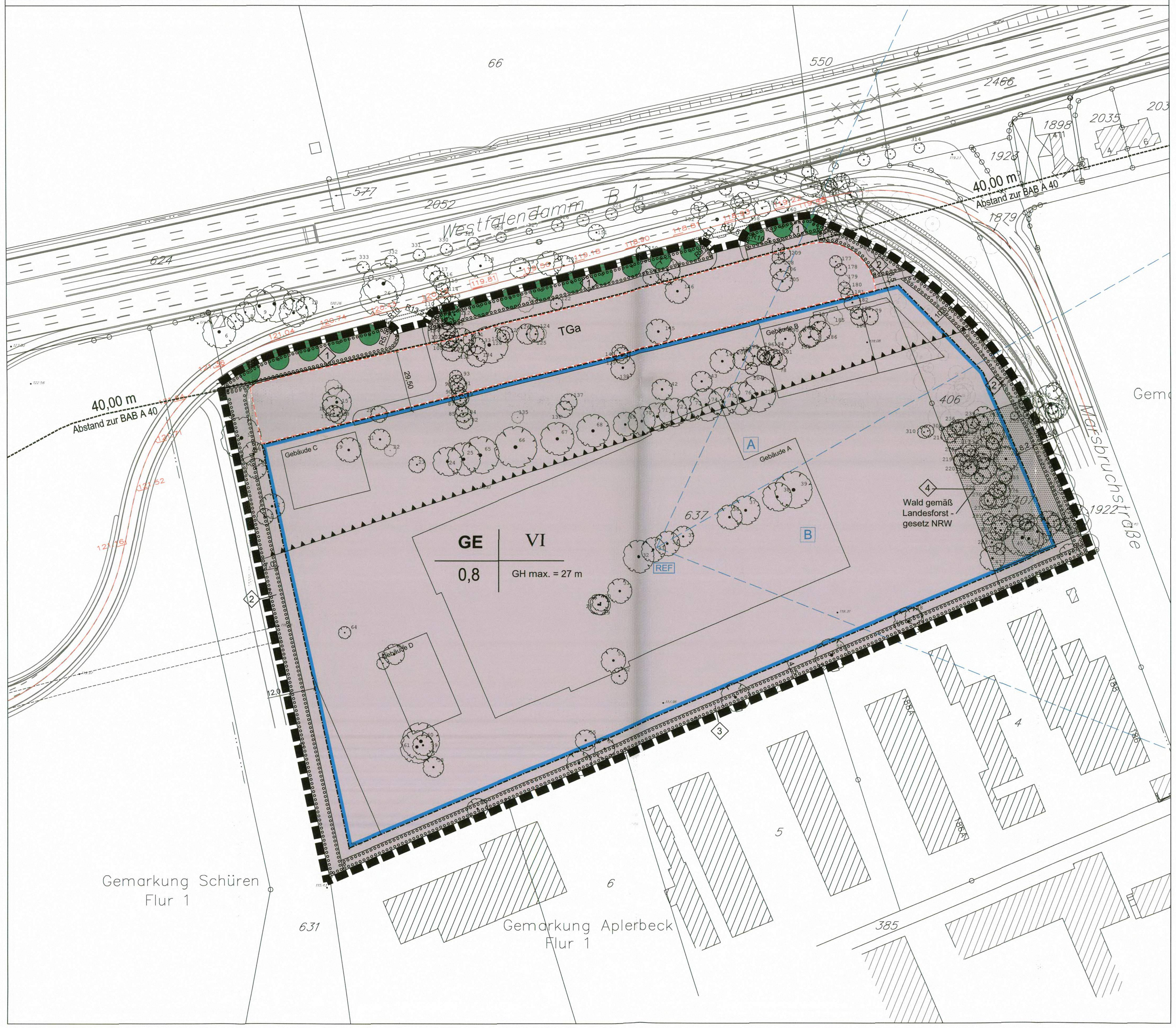
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ap 190 (Teil 2)
- Gewerbegebiet Marsbruchstraße / Bundesbank Dortmund -



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§2-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

VI — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

GH max. 27,00 m — maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§9 Abs.1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr 18 b BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

A — Richtungssektorenbezeichnung Zusatzkontingente gemäß Emissionskontingentierung

A/B — Sektorengrenze Zusatzkontingente

REF — Bezugspunkt Richtungssektoren (GK-Koordinaten: 3398853,15; 5709033,32)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa — Tiefgarage

Abgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

1 — Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

(§9 Abs.6 BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet

N — Naturschutzgebiet

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorh. Waldfläche

vorh. Gebäude

406 — Flurstücksgrenzen und -nummern

vorh. Baumbestand

Straßenplanung verlegte Marsbruchstraße mit Gradiente und Höhenangaben in Metern über NHN (Planung: Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Juli 2013)

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Nov. 2013 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

(Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0427 Dipl.-Ing. I. Tiemann)

Dortmund, den 20. Juni 2014

Tiemann + Partner
Karl-Marx-Str. 32
44141 Dortmund
Öffentl. best. Verm.-Ing.

(Stempel: Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen, Pflichtmitglied 200487)

Der Rat der Stadt hat am 15.05.14 nach § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 190 (Teil 2) - Gewerbegebiet Marsbruchstraße / Bundesbank Dortmund - als Satzung beschlossen.

(Stempel: Stadt Dortmund 4024)

Dortmund, den 23. JUN. 2014

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 190 (Teil 2) - Gewerbegebiet Marsbruchstraße / Bundesbank Dortmund - mit dem Beschluss des Rates vom 15.05.14 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

(Stempel: Stadt Dortmund 4024)

Dortmund, den 23. JUN. 2014

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 33 vom 15.8.14 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ap 190 (Teil 2) - Gewerbegebiet Marsbruchstraße/ Bundesbank Dortmund - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 15.08.2014

Bereichsleiter

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. FNA 213-1)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132/FNA 213-1-2)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO)
In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) zulässig.

(1) *Zulässig sind:*
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) *Unzulässig sind:*
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

(3) *Ausnahmsweise zulässig sind:*
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung - Maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Bezugsebene für die maximal zulässige Gebäudehöhe von 27 m gilt die Gradiente der verlegten Marsbruchstraße auf Höhe der Gebäudemitte des Hauptbaukörpers. Technisch notwendige Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen sind nicht auf die zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB / § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

Reduzierung des Versiegelungsgrades
Stellplätze für Pkw (< 2,8 t zul. Gesamtgewicht) sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Diese Maßnahme gilt nur, wenn unter diesen Stellplätzen keine Tiefgarage realisiert wird.

§ 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgend unter den Ziffern 1, 2 und 3 aufgeführten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(1) ◇1 Pflanzstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind die Flächen innerhalb des mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Pflanzgebotes mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist darüber hinaus innerhalb des Pflanzgebotes eine durchgehende Baumreihe aus 17 großkronigen Laubbäumen der Art Quercus robur (Stieleiche) als Hochstämme mit einem Anpflanzstammumfang von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen (Ersatzbaumpflanzung nach Maßgabe der Dortmunder Baumschutzsatzung). Die Bäume sind in einem Seitenabstand von 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und einem Stammabstand von ca. 15 m zu pflanzen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.

(2) ◇2 Pflanzstreifen entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen
Entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind die Flächen innerhalb des mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Pflanzgebotes mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Innerhalb der Pflanzstreifen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung z.B. Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur) als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen (Ersatzbaumpflanzung nach Maßgabe der Dortmunder Baumschutzsatzung). Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.

(3) ◇3 Gehölzstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze
Innerhalb der mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Fläche am südlichen Rand des Gewerbegebietes sind zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzstreifens Laubbäume I. und II. Ordnung sowie Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische und somit sortenfreie Gehölze gem. Pflanzenauswahlliste des Umweltberichts zu verwenden.

(4) Dachbegrünung
Die Dachflächen des Hauptgebäudes des Gewerbegebietes sind unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für technische Anlagen benötigt werden, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) zu verwenden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

§ 6 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

◇4 Die mit der Ziffer 4 gekennzeichnete und als Fläche für Wald festgesetzte, externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 6.300 m² mit standortheimischen Waldbäumen und Sträuchern bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes flächig zu bepflanzen. Es ist ausschließlich Forstware aus geeigneten Herkünften nach dem Gesetz über forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden. Die Waldersatzfläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind erhebliche Gehölzausfälle zu ersetzen.

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Lärmkontingentierung

Zulässig sind in dem gekennzeichneten Teilbereich Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6°° bis 22°° Uhr) noch nachts (22°° bis 6°° Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente in dB(A)

Fläche	Bezugsfläche in m² (gerundet)	Emissionskontingent dB(A)/m²	
		tags	nachts
GE-Fläche	79.200	49	39

In dem gekennzeichneten Teilbereich des Baugebietes gilt zusätzlich:
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingenten in dB(A)

Sektor	Winkel**		EK,zus,T* dB(A)/m²	EK,zus,N* dB(A)/m²
	Anfang	Ende		
A	25°	60°	9	4
B	60°	111,6°	0	0

*) EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags, EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts
**) Richtung Osten: 90 Grad, Richtung Norden: 0 Grad

Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt gewählt (Angabe in Gauss-Krüger-Koordinaten): Rechtswert: 3398853,15; Hochwert: 5709033,32.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Die Kontingente gelten für das allgemeine Wohngebiet und das Krankenhausgelände östlich der Marsbruchstraße. Für die Einwirkungsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie im angrenzenden Gewerbegebiet (Materialprüfungsamt) gelten die Anforderungen der TA Lärm für die festgelegte Gebietsausweisung.

(2) Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung
In dem Gewerbegebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung durch den Kfz-Verkehr auf der B1/A40 sowie der Marsbruchstraße bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Es ist sicherzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachstehende Innenschallpegel gem. Tab. 6 VDI 2719 tagsüber und nachts nicht überschritten werden:

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	Innenschallpegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

(3) Maßnahmen zur Minderung der Luftschadstoffbelastung
Für Gebäude die nördlich der im Plan dargestellten Grenzlinie ▲▲▲▲▲ realisiert werden, sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der besonderen Schadstoffbelastung gemäß der 39. BImSchV für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Immissionsminderung zu treffen. Die Gebäude sind mit einer Frischluftversorgung auf der südlichen Gebäudeseite (von der B1/A40 abgewandten Seite) auszustatten bzw. sollte die Frischluftansaugung in einer Höhe von ≥ 9 m erfolgen. Eine Ausnahme von der textlichen Festsetzung ist möglich, wenn im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren gutachterlich die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV nachgewiesen wird oder andere Maßnahmen den gleichen Schutz erreichen wie die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen.
Nähere Angaben sind der lufthygienischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

§ 8 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das gesamte Gewerbegebiet wird die Gradiente der verlegten Marsbruchstraße als Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt der mittleren Gradiente wird dabei festgelegt auf 119,81 m ü. NHN. Aufschüttungen sind in Bezug auf vorgenannten Wert bis zu 1,50 m zulässig, Abgrabungen sind bis zu 3,50 m zulässig. In den Abgrabungen sind Wasserflächen zulässig.

Teil II: Gestaltungsfestsetzungen

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW)

Einfriedungen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen
Grundstückseinfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt werden.
- Verwendung von Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,60 m.
- Integration der Zaunanlage in die festgesetzte Pflanzmaßnahme und Realisierung einer Begrünung. Für die südliche Grundstücksseite gelten keine Beschränkungen.

Teil III: Hinweise

(1) Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Umweltbericht
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben und enthält spätestens zur Offenlegung die Anwendung der Eingriffsregelung. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

(3) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.
Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und sortenfreie Laubholzarten gemäß Pflanzenauswahlliste (im Anhang des Umweltberichtes) zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung (Umweltamt), soweit der Umweltbericht nichts anderes vorgibt. Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre.
Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksgrenzen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarschaftsgesetzes NW auf städtischen Flächen in Nähe zu Privatflächen zu beachten.

(4) Artenschutz
Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen. In Anlehnung an die Verbotsbestände zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen des § 39 BNatSchG sind Freischnitt- und Bodenarbeiten sowie vergleichbare Arbeiten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes somit in der Zeit vom 1. März bis 30. September in der Regel zu unterlassen.
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Die folgende Vermeidungsmaßnahme zugunsten des Artenschutzes ist gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Herbstreit Landschaftsarchitekten, Oktober 2011) im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen:
Zur Vermeidung der Zerstörung von Nist- und Fortpflanzungsstätten und einer Inanspruchnahme von essenziellen (Teil-)Lebensräumen im ehemaligen Kasernenbereich sind Gehölzrodungen, Baumfällungen und Bodenarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (März bis Juli) für die potenziell vorkommenden Vogelarten (Feldsperling, Kuckuck, Nachtigall, Sperber, Turmfalke, Turteltaube und Wiesenpieper) in der Zeit vom 1. August bis 28. Februar zulässig.

(5) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

(6) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(7) Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 9 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitreichendere Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(8) Fluglärm des Flughafens Dortmund
Das Plangebiet befindet sich in 6,0 km Entfernung zum Flughafen Dortmund. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster hat diese keine rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen vorzugehen, soweit der Fluglärm durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.
Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb der Lärmzone C des Flughafens Dortmund und außerhalb des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A). Es kann jedoch zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen durch Einzelschallereignisse (Maximalpegel) kommen.
Für die Neubebauung im Bebauungsplangebiet wird daher empfohlen, den Maximalpegel entsprechend der DIN 45643 zu ermitteln und für die Innenräume entsprechende Schallschutzvorkehrungen auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- zu treffen.

(9) *Flugsicherung*
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund. Innerhalb dieses Raumes werden vom Flughafen Dortmund aus die Flugbewegungen überwacht.

(10) Anflugsektor des Flughafens Dortmund
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einer Entfernung von ca. 6,0 km innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Dortmund. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die zuständige Luftfahrtbehörde, der Bezirksregierung Münster zu beteiligen, um die luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG einzuholen.

(11) Anlagen der Außenwerbung
Anlagen der Außenwerbung entlang der B 1 / A 40 bedürfen in einer Entfernung bis zu 100 m (gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn) gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW, Regionalniederlassung Ruhr in Bochum.
Für Werbeanlagen ist außerdem eine Baugenehmigung einzuholen.

(12) Löschwasserversorgung
Für das geplante Gewerbegebiet wird seitens der Brandschutzdienststelle eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min als notwendig angesehen und ist mit dem Wasserversorger abzustimmen.

(13) Kampfmittel
Geltungsbereich des Bebauungsplans: Die Fläche liegt in keinem Bombenabwurfgebiet. Dennoch kann aber aufgrund des heutigen Informationsstandes nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.
Geltungsbereich der Ersatzaufforstung: Die Fläche liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist das Gelände durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe fachgerecht zu untersuchen. Der Antrag zur Untersuchung von Flächen soll durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 mindestens 5 Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr ist anzuwenden.

(14) Anbauverbotszone A 40
Für den 6 streifigen Ausbau der A 40 ist ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden. Bei Bundesautobahnen sind gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m grundsätzlich nicht zulässig (Anbauverbotszone). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, innerhalb der Anbauverbotszone ca. 50 bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze zu errichten.
Gemäß Durchführungsvertrag Teil B erklärt sich die Vorhabenträgerin bereit, diese Stellplätze für den Fall, dass die betreffende Stellplatzfläche im Zuge eines etwaigen künftigen 8 streifigen Ausbaus der A 40 in Anspruch genommen werden sollte, auf eigene Kosten und für Straßen.NRW sowie die Stadt Dortmund entschädigungsfrei anderweitig entsprechend der BauO NRW nachzuweisen (z. B. durch Realisierung der außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone festgesetzten Tiefgaragenoption). Eine entsprechende Auflage wird in die Baugenehmigung aufgenommen. Straßen.NRW hat vor diesem Hintergrund erklärt, keine Einwendungen gegen die geplante Errichtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze zu erheben.

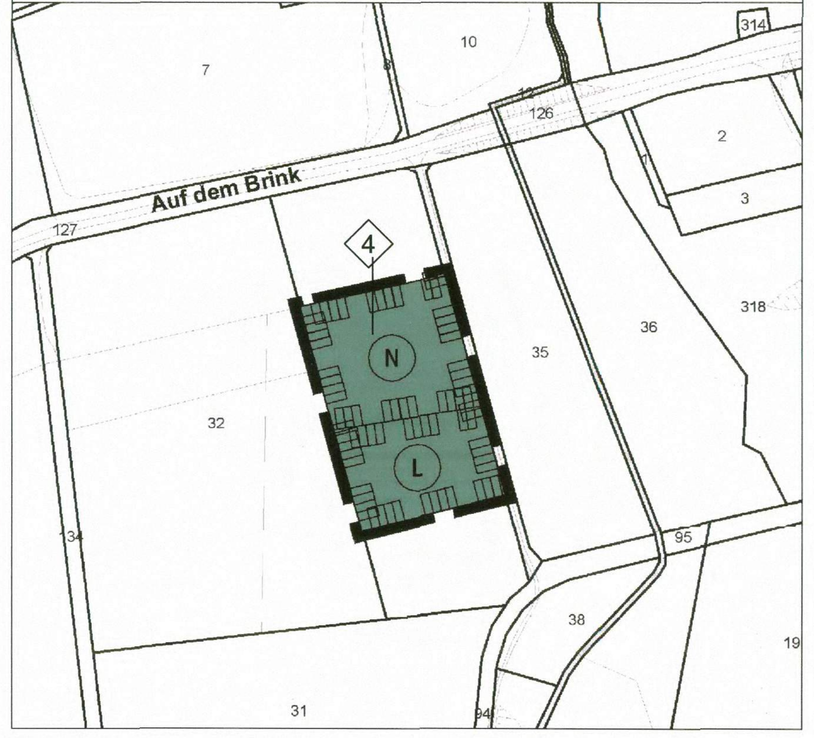
(15) Grundwasser/Grundwasserschutz
Um hydraulische und stoffliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch die Anlage von in das Grundwasser hinabreichenden Bauwerksteilen (Gründungen, Abspundungen, etc.) auszuschließen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein geohydrologisches Gutachten zum Nachweis der Grundwasserverträglichkeit der Baumaßnahme vorzulegen. Sofern während der Bauphase eine Grundwasserhaltung geplant ist, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mindestens 3 Monate vor dem geplanten Beginn der Einrichtung der Wasserhaltung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

(16) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

(17) Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:
- Herbstreit Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan Ap 190 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bochum, Oktober 2011
- simuPLAN: B-Plan Ap 190 Teil 1 und Teil 2 - Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, Dorsten, September 2012
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: Baumliste für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 190 (Teil 2) - Ermittlung der Ersatzpflanzungen für den Verlust geschützter Bäume gemäß Dortmunder Baumschutzsatzung, Stand: 10.09.2013, Dortmund, September 2013
- Geologische Beratung Horst Rummel: Abschlussbericht - Rückbau und Baureifmachung des ehemaligen Camps 8 (Redesdale Barracks), Westfalendamm in Dortmund, Fröndenberg, März 2012
- Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Verkehrsuntersuchung Teil 1: Kapazitätsüberprüfung an der Zufahrt Bundesbank West / Ost und Teil 2: Kapazitätsüberprüfung der signalgeregelten Knotenpunkte Am Gottesacker / südlich und nördlich Anschluss B 1, Dortmund, März 2012
- Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Schalltechnische Berechnungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 190 Teil 2 „Gewerbegebiet Marsbruchstraße / Bundesbank Dortmund", Dortmund, September 2012

Ersatzaufforstung

Gemarkung Kemminghausen, Flur 1, Flurstück 33 -teilw.- — M. ca. 1 : 2.000



Dieses Blatt Nr. 1 ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Ap 190 (Teil 2) - Gewerbegebiet Marsbruchstraße/Bundesbank Dortmund - und bildet mit dem Blatt 2 eine Einheit.

Dortmund, den 23. JUN. 2014

(Stempel: Stadt Dortmund)

Oberbürgermeister

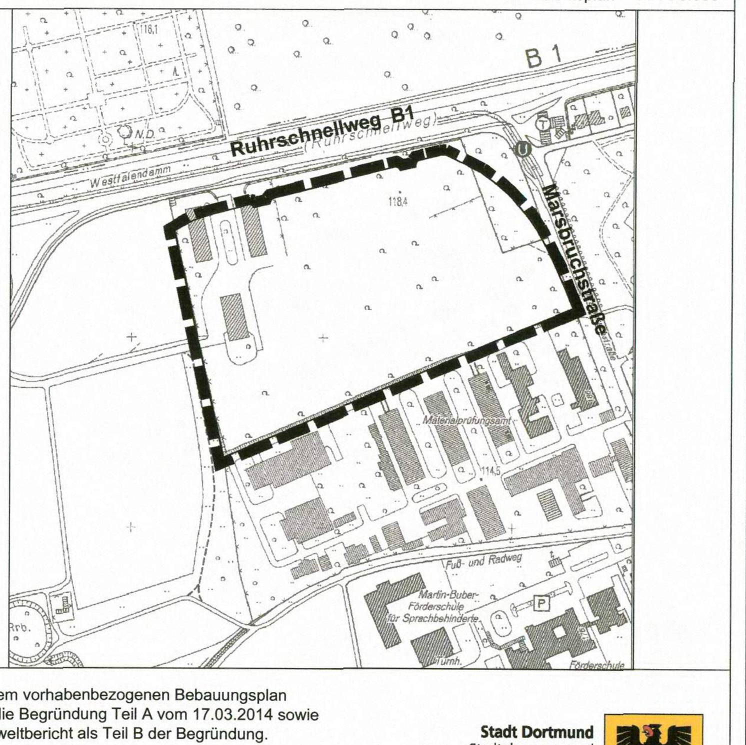
Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

Stadt Dortmund
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ap 190 (Teil 2)
- Gewerbegebiet Marsbruchstraße / Bundesbank Dortmund -

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 17.03.2014	1 : 1.000	Blatt 1 von 2	61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung Teil A vom 17.03.2014 sowie der Umweltbericht als Teil B der Begründung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132/FNA 213-1-2)

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Satzungsplan