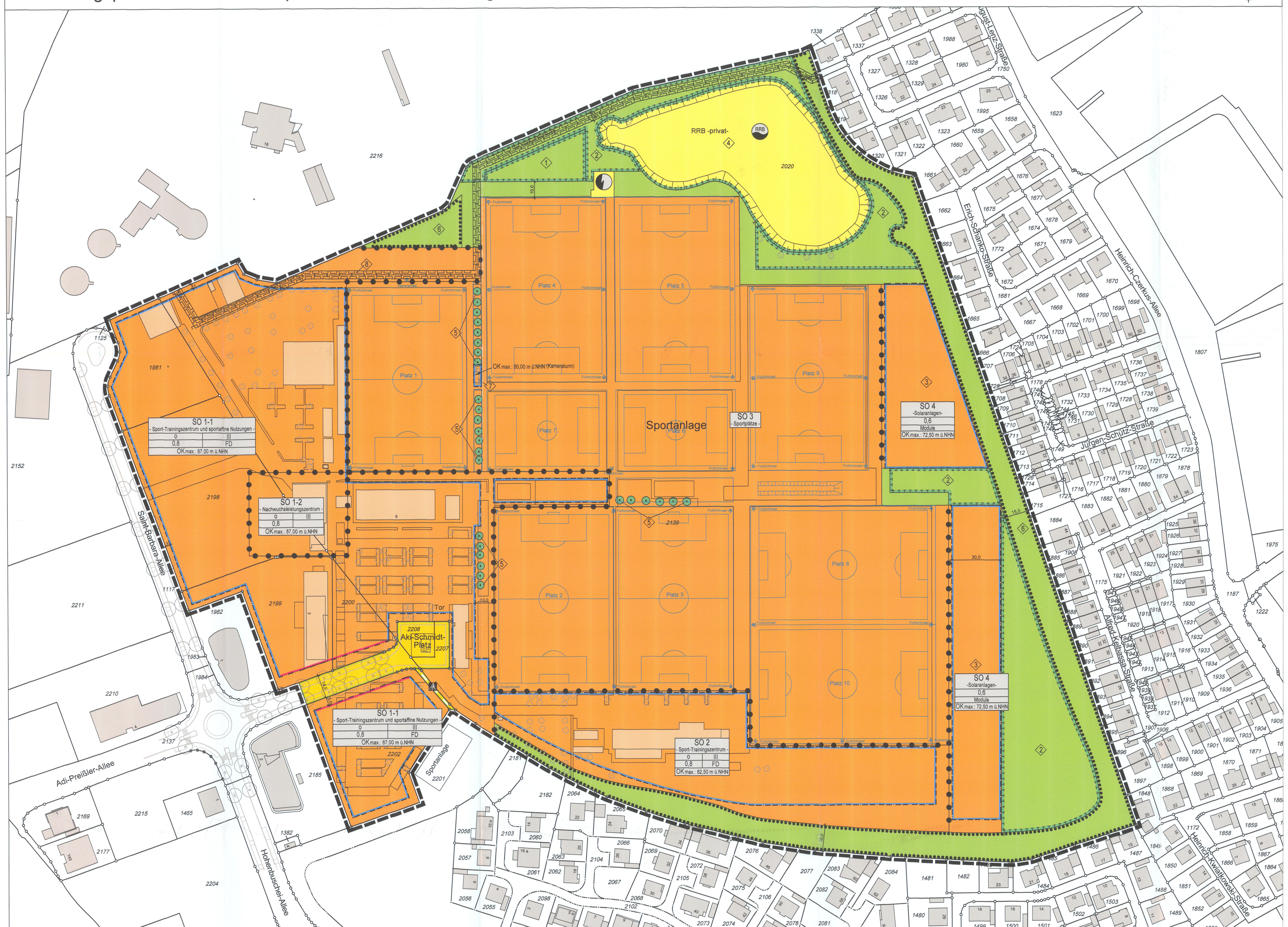
Bebauungsplan Br 217 - Fußballpark Borussia - Änderung Nr. 2



Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 20. April 2026 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 27. April 2026

J. Tiemann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 12.02.26 nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW 2023) den Bebauungsplan Br 217 - Fußballpark Borussia - Änderung Nr. 2 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 26.8.2.26

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekkanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516; SGV. NRW S. 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 217 - Fußballpark Borussia - mit dem Beschluss des Rates vom 12.02.26 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 26.8.2.26

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 35 vom 04.09.26 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Br 217 - Fußballpark Borussia - Änderung Nr. 2 als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 14.09.26

T. Hühner
Bereichsleitung

Rechtsgrundlagen

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

PlanzV 90
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58 / FNA 213-1-6)

BauO NRW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.232)

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

BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017) in der Form der Änderungssatzung vom 14.10.2020

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO1 - 4: Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Sport-Trainingszentrum und sportaffine Nutzungen", "Nachwuchsleistungszentrum", "Sport-Trainingszentrum", "Sportplätze" und "Solaranlagen"

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)

- 0,8: Grundflächenzahl (GRZ)
- III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max.: 87,0 m ü.NHN: Gebäudehöhe (Oberkante) als Höchstgrenze in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Module OK max.: 72,50 m ü.NHN: Höhe Module (Oberkante) als Höchstgrenze in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o: offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Rad- und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Niederschlagswasser
- RRB: Regenwasserrückhaltebecken
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Leitung (Art der Leitung siehe Einschrieb)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- FD: Flachdach

Bestandsübernahmen und hinweisliche Darstellungen

- 2199: Flurstücksgrenzen und -nummern
- 9: Gebäude
- Baumbestand
- 10,0: Bemaßung von Abständen
- Maststandorte (Flutlicht)
- Besondere textliche Festsetzung

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten (SO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet SO 1-1 mit der Zweckbestimmung „Sport-Trainingszentrum und sportaffine Nutzungen" dient der Unterbringung von Vereinssportnutzungen und deren zugeordneten Nutzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Sport- und Turnhallen, Sportplätze / Spielfelder, Mannschaftsumkleiden, zugeordnete Büro- und Besprechungsräume, Fitnessstudios, etc.),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, welche der Sportnutzung zugeordnet sind (z.B. Veranstaltungsräume, Presse- und Informationszentrum, Kartenverkauf, Ausstellungsräume, Verwaltung / Management, etc.),
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, medizinische und kulturelle Zwecke (z.B. Sportmedizinische Institute, Labore, Forschungseinrichtungen, etc.),
- Technische Versorgungseinrichtungen und Nebenanlagen, welche der Sportnutzung zugeordnet sind (z.B. Technikräume, Lagerhallen, etc.),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Parkhäuser, Tief- und Großgaragen sowie Stellplätze und Fahrradabstellanlagen und deren Zuwegungen,
- Sonstige dem Sondergebiet zugeordnete und der Sportnutzung dienende Nutzungen.

(2) Das Sondergebiet SO 1-2 mit der Zweckbestimmung „Nachwuchsleistungszentrum" dient der Unterbringung von Vereinssportnutzungen und deren zugeordneten Nutzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind neben den gem. SO 1-1 zulässigen Nutzungen folgende weitere Nutzungen zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Sportler*innen (Sportinternat) und dem Sportinternat zugehörenden Nutzungen.

(3) Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Sport-Trainingszentrum" dient der Unterbringung von Vereinssportnutzungen und deren zugeordneten Nutzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Sport- und Turnhallen, Sportplätze / Spielfelder, Mannschaftsumkleiden, zugeordneten Büro- und Besprechungsräume, Fitnessstudios, etc.),
- Technische Versorgungseinrichtungen und Nebenanlagen, welche der Sportnutzung zugeordnet sind (z.B. Technikräume, Lagerhallen, etc.),
- Stellplätze und Fahrradabstellanlagen und deren Zuwegungen,
- Sonstige dem Sondergebiet zugeordnete und der Sportnutzung dienende Nutzungen.

(4) Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Sportplätze" dient der Unterbringung von Sportplätzen und deren zugeordneten Nutzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:
- Sportplätze und Übungsfelder (6 Sportrasenplätze, 2 Kunstrasenplätze, 2 Kunstrasen-Kleinspielfelder),
- Leichtathletikanlagen (z.B. Laufbahn),
- Flutlichtanlagen,
- Untergeordnete Gebäude i.S.d. § 51 BauO NRW für die Lagerung von Sportgeräten / Geräten für die Pflege und Instandhaltung der Sportplätze / Technikräume,
- Sonstige dem Sondergebiet zugeordnete und der Sportnutzung dienende Nutzungen,
- Zuwegungen zu den Sportanlagen.

(5) Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Solaranlagen" dient der Unterbringung von Anlagen für die solarenergetische Nutzung.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind die Errichtung und der Betrieb von Freiflächenphotovoltaik-Modulen zur Gewinnung elektrischer Energie und/oder die Errichtung von Modulen für die solarthermische Nutzung sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. Trafo- und Wechselrichtergebäude u.a.) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Zulässige Gebäudehöhe
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (NHN).
Die Gebäudehöhe (OK max.) ist definiert als höchster Punkt der Dachkonstruktion.
Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaik) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden.

3. Bauweise und überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

(3.1) Abweichende Bauweise
Die Gebäude werden in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ein Maß von 50,0 m überschreiten.

(3.2) Kameraturm
⟨7⟩ Die Errichtung eines Kameraturms ist nur an dem in der Planzeichnung mit Raute ⟨7⟩ festgesetzten Standort zulässig. Die maximal zulässige Höhe des Kameraturmes ist festgesetzt als Höchstangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan: m ü.NHN). Eine geringfügige Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort bezogen auf die Mitte des Kameraturmes kann zugelassen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(4.1) Schallschutz
In den Sondergebieten SO 1-1, SO 1-2 und SO 2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der maßgeblichen Aussenlärmpegel für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

	Raumart	Mittelungspegel
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)

Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind geeignete schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

(5.2) Flutlicht
Sämtliche Beleuchtungsanlagen des Fußballparks Borussia sind so einzurichten, dass keine belästigenden Lichtimmissionen auf die Umgebungsnutzung des Wohngebiets Hohenbuschei einwirken können.
Die Beleuchtungsanlagen dürfen an den nächstgelegenen Wohngebäuden eine mittlere Beleuchtungsstärke E, gemessen in Lux (lx) von 3 im Tageszeitraum nicht überschreiten. Für den Faktor der Leuchtdichte ist der Proportionalitätsfaktor k von 64 für den Zeitraum 20h-22h einzuhalten.
Der Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Richtwerte hat im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch fachgutachterlichen Nachweis zu erfolgen.
Zum Schutz der Wohnnutzung im Teilgebiet SO 1-2 (Nachwuchsleistungszentrum) vor den Lichtimmissionen der benachbarten Sportplätze sind die Wohnräume mit innen- oder außenliegenden Rollos oder Jalousien auszustatten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)

(6.1) Minderung der Versiegelung
Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Abflussbeiwert C max. 0,5) zu befestigen.

(6.2) Entwicklung einer Gehölzfläche
⟨1⟩ Die mit Raute ⟨1⟩ festgesetzte Fläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind die folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Bäume:

Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

(6.3) Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche
⟨2⟩ Auf den mit Raute ⟨2⟩ gegenzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine artenreiche Mähwiese zu entwickeln. Die Maßnahme dient zum Ausgleich von beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und zur Förderung der Artenvielfalt. Dazu ist die Fläche mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus zertifiziertem regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 2) einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd nach dem 15.06), wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Zudem ist ganzjährig auf den Einsatz oder das Einbringen jeglicher N-Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten, ferner auf Nachsaat und Pflegeumbruch.

(6.4) Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit Modulen
⟨3⟩ Unterhalb und zwischen den Modulreihen zur solarenergetischen oder solarthermischen Nutzung ist eine Grünlandeinsaat mit Regiosaatgut (mind. 30 % Kräuteranteil) vorzusehen und zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen mit zweimaliger Mahd pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Um eine ausreichende Belichtung für die Wiesenvegetation zu gewährleisten, sind Modultischabstände untereinander von mind. 3 m einzuhalten. Der Abstand der Modultische zum Boden mit der Unterkante sollte mind. 80 cm und mit der Oberkante max. 3,0 m betragen. Die Reinigung der Modulreihen hat ohne chemische Zusätze im Reinigungsmittel zu erfolgen.

(6.5) Entwicklung von Röhrichtvegetation im RRB
⟨4⟩ In dem zeitweise wasserführenden Regenrückhaltebecken (RRB) im Nordosten des Plangebiets ist die Röhrichtvegetation durch extensive Pflege zu erhalten und weiter zu entwickeln. Aufkommender Gehölzwuchs (Birken, Weiden, etc.) ist mechanisch zu beseitigen und abzutransportieren. Sämtliche Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeitraum vom 01. März bis 30. September) durchzuführen.

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

⟨8⟩ Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH ist berechtigt, auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche Versorgungsanlagen (Strom-, Gas- und Wasserleitungen mit Zubehör) zu verlegen und zu unterhalten.
Auf dem 5 m breiten Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Flurstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Versorgungsanlagen keine Gebäude errichtet, keine Materialien gelagert, keine Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Versorgungsanlagen gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

(8.1) Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen und Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 10 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mehr als 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von max. 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

(8.2) Stellplatzbegrünung
Private Stellplatzanlagen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Die offene mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m) anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeigneten Pflanzsubstrat herzustellen.
Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.
Baumarten: Es sind Bäume aus der "Liste der Dortmunder Zukunftsbäume" (Anlage des Umweltberichts) zu verwenden.

(8.3) Baumbestand / Baumpflanzungen
⟨5⟩ Die mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Baumreihen sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
Lücken innerhalb der Baumreihen sind entsprechend der Festsetzung Anpflanzen von Bäumen mit Bäumen gleicher Gehölzarten zu schließen.

(8.4) Gehölzbestände
⟨6⟩ Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzbestände sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist unzulässig. Dieses betrifft folgende Gehölzbestände:
- Baumhecken am südlichen und östlichen Rand zur angrenzenden Wohnbebauung
- Dreiecksfläche aus Laubgehölzen im Norden (nördlich Platz 1).

9. Solardachpflicht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Flachdächern Anlagen für die solarenergetische oder solarthermische Nutzung zu installieren, deren Größe mind. 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

10. Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

(10.1) Dachformen
Im Plangebiet ist ausschließlich das Flachdach (FD) mit einer Neigung von 0 - 10° zulässig.

(10.2) Einfriedung
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Laubholzhecken zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,50 m betragen. Als Arten sind z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Ergänzend zu Heckenpflanzungen ist die Anlage von innenliegenden, von der öffentlichen Fläche nicht sichtbaren Zäunen zulässig. Dabei darf die Höhe des innenliegenden Zauns die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

III. Hinweise

1. 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.

2. 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, sofern er fremdstofffrei ist und die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Zuordnungswerte Z 0 Dortmunder Einbauwerte einhält. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

3. Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub
Sollten sich bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden über die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für den Rückbau ungeeignetes Material ist entsprechend den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsrechts extern zu entsorgen.
Im Bereich künftiger Grünflächen hat der Untergrund (durchwurzelbare Bodenschicht, Unterbau) den Anforderungen der §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutzverordnung in der ab dem 01.08.2023 gültigen Fassung zu entsprechen. Ggf. ist hier ein Bodenaustausch oder Bodenauftrag mit entsprechend geeignetem Material vorzunehmen.
Ist im Bereich von technischen Bauwerken der Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen geplant, so sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zwingend einzuhalten.

4. Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Sofern Bodeneingriffe erforderlich sind, ist im Vorfeld eine Luftbildauswertung beim zuständigen Ordnungsamt zu beantragen.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei einzuschalten.

5. Überflutungsschutz
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen /privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen.
Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.
Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

6. Dachbegrünung und Photovoltaik

(1) Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zu errichten. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.
(2) Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand der Technik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

7. Artenschutz
Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:

Vorgaben für den Gebäudeabbruch und zum Fledermausschutz (Vermeidungsmaßnahme)
Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäudenutzende Fledermausarten z.B. einzelne Zwergfledermäuse sicher ausschließen zu können, ist vorsorglich die Beachtung einer Bauzeitenregelung für Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen erforderlich.
Es wird grundsätzlich empfohlen, den Beginn der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober zu legen. In diesem Zeitfenster kann gleichzeitig eine Zerstörung von Gelegen gebäudenutzender Vogelarten und damit eine unbeabsichtigte Tötung von Einzel- bzw. Jungtieren ausgeschlossen werden.
Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassaden und die Dachverkleidungen vor Beginn der Überwinterungszeit abgeschlossen sind, ist eine Fortsetzung der Abbrucharbeiten nach Anfang November unkritisch, da davon auszugehen ist, dass alle potenziell am Gebäude vorhandenen Tiere abgewandert sind. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Fledermausarten kann unter Beachtung dieser Bauzeitenregelung für die Abrissarbeiten umgangen werden. Ein Abriss außerhalb dieses Zeitraumes ist nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz und gleichzeitig auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten kontrolliert wurden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.

Zeitliche Vorgaben zur Gehölzentnahme (Vermeidungsmaßnahme)
Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so sicher vermieden werden. Verletzungen oder Tötungen durch Zerstörung besetzter Vogelnester mit Eiern bzw. immobilen Jungtieren können durch eine Baufeldfreimachung (Gehölzrückschnitte) außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeitraum vom 01. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Hecken, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Anlage eines temporären Amphibienschutzzaunes (Vermeidungsmaßnahme Kreuzkröte)
Um ein Einwandern der Kreuzkröte und ihr Niederlassen in temporär mit Niederschlagswasser gefüllte Kleingewässer und Fahrspurrillen in das Plangebiet zu vermeiden, sind im Vorfeld baulicher Eingriffe entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Amphibienschutzzäune) durchzuführen. Es ist eine Kleintiersperre (Amphibienzaun) zu installieren, die von den Tieren nicht überwunden bzw. nicht untergraben werden kann.

Verminderung betriebsbedingter Lichtemissionen
Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Gebiets ist zu unterlassen, um angrenzende Naturräume mit den darin befindlichen Tierarten möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die betriebsbedingte Beleuchtung soll gezielt von oben herab erfolgen und nicht in die umgebenden Gehölz- und Waldbestände oder in den Himmel abstrahlen, um die Lockwirkung auf Insekten sowie mögliche Irritationen von Fledermäusen und nachts ziehenden Vogelarten auf ein unbedenkliches Maß zu reduzieren.
Vor diesem Hintergrund wird bei der Beleuchtung von Außenanlagen, Gebäuden, Wegen etc. die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung erforderlich. Es müssen Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben; z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin. Die Verwendung so genannter "Full-Cut-Off-Leuchten" wird empfohlen. Diese Art von Leuchten strahlt das Licht nur nach unten ab, anstatt es in die Umgebung auszustrahlen.

8. Ausgleichsmaßnahmen
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weist einen Kompensationsbedarf von 27.673 Wertpunkten aus. Der Ausgleich erfolgt auf dem bei der Stadt Dortmund geführten Ökopunktekonto Nr. OK0052. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 771 der Flur 4, Gemarkung Kley.
Die Verkäuferin hat der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Dortmund mit Datum v. 23.10.2025 die entsprechende Mitteilung gegeben, dass der Vorhabenträger die vorstehend genannte Zahl von 27.673 Wertpunkten käuflich erworben hat, so dass die Abbuchung erfolgt ist.

9. Verminderung der Reflektion von Solarmodulen
Zur Minderung des Reflektionseffektes sind Solarmodule mit einer Antireflexschicht (z.B. Antireflexschicht aus Siliziumdioxid) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden..

10. 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.

11. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 Bau() NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe Juli 2014) 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 (2014-07) und der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) vorzunehmen sind.

12. Flutlicht
Im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist eine Benutzung der Sportplätze unter Flutlicht auszuschließen.

13. Gewerbelärm
Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zum Umgang mit Gewerbelärm i.S.d. DIN 4109 zu erbringen und es sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

14. Ausführungsgrundsätze
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

15. Außerstaatliche Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

IV. Gutachten und Fachplanungen

- Krebs + Kiefer: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Br. 217 „Fußballpark Borussia", 2. Änderung – Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Darmstadt, 23.06.2022
- Krebs + Kiefer: Ergänzende Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Darmstadt, 10.10.2024
- Dr.-Ing. Sven-Holger Kloss: Lichtimmissionsgutachten für B-Plan Br 217 BVB Trainingszentrum, Bielefeld, 16.03.2022, Aktualisierung, 09.10.2024
- Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH: Aktualisierung der Berechnung Niederschlagswasserabfluss für den Fußballpark Borussia Dortmund, Essen, Februar 2022
- Kaiser Ingenieure: Änderung Nr. 2 B-Plan Br 217 – Fußballpark Borussia – Erweiterung des BVB-Trainingsgeländes – Überflutungsgefahrenbetrachtung und Checkliste für die Wassersensibilität, Dortmund, 13.09.2024, aktualisiert 12.05.2025
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan-Verfahren Br 217 – Fußballpark Borussia – 2. Änderung in Dortmund, Dortmund, Juni 2021 / September 2022 / Dez 2023 / Sept. 2024

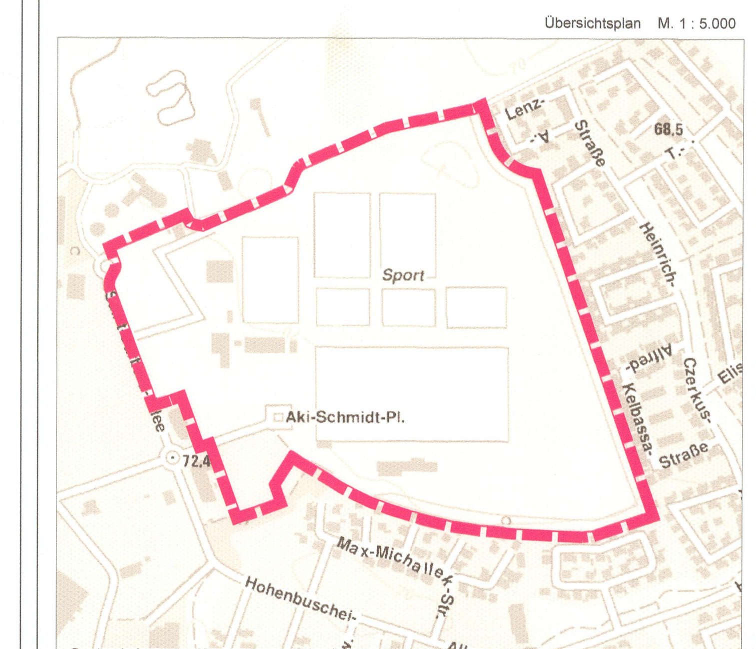
Planverfasser:

STADT QUADRAT
StadtQuadrat GmbH . Gutenbergstr. 34 . D - 44139 Dortmund

Bebauungsplan Br 217 - Fußballpark Borussia - Änderung Nr. 2

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 15.10.2025	1 : 1000	1/1	61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 11.11.2025
Zu diesem Bebauungsplan gehört der städtebauliche Vertrag vom ....
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt