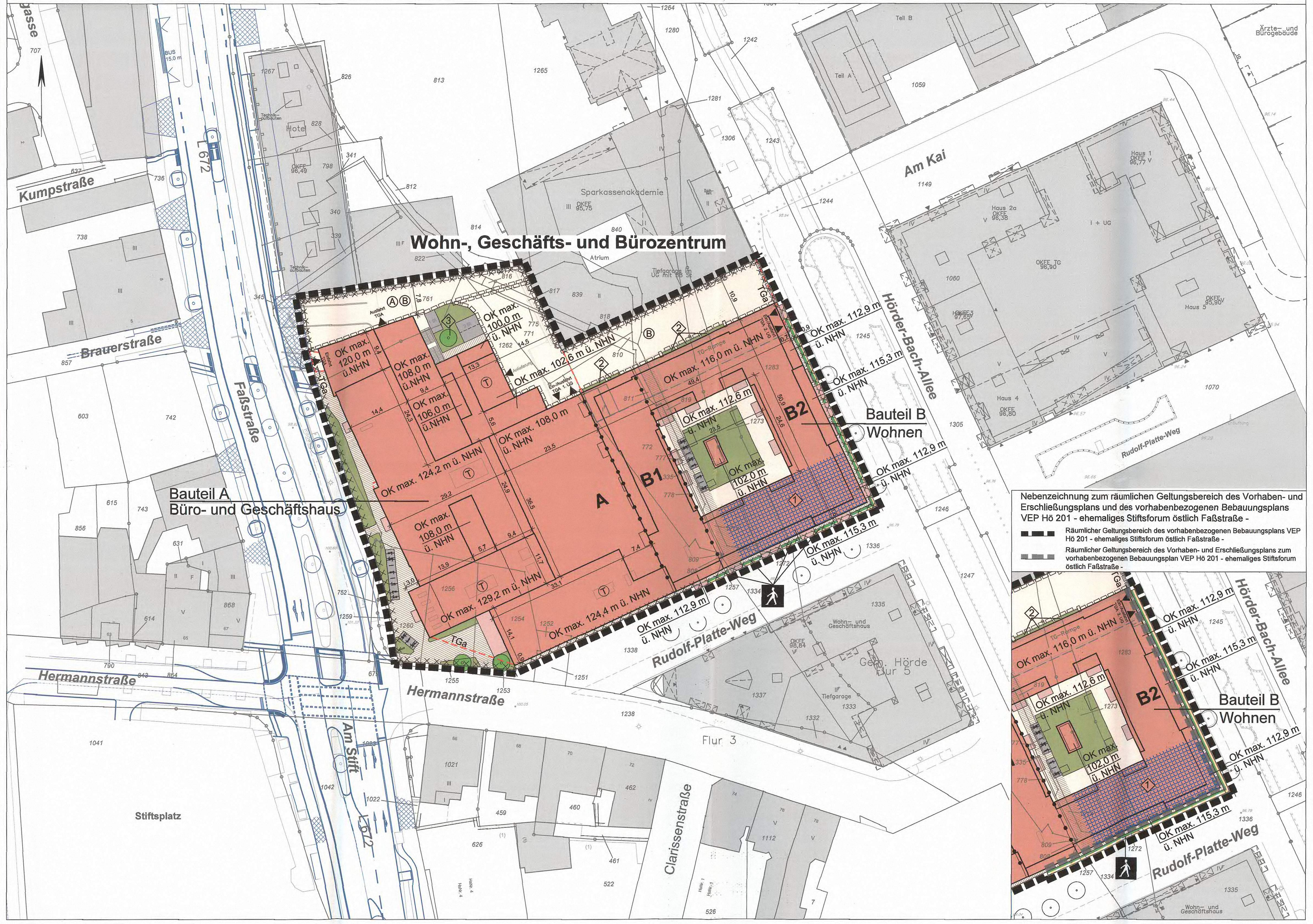
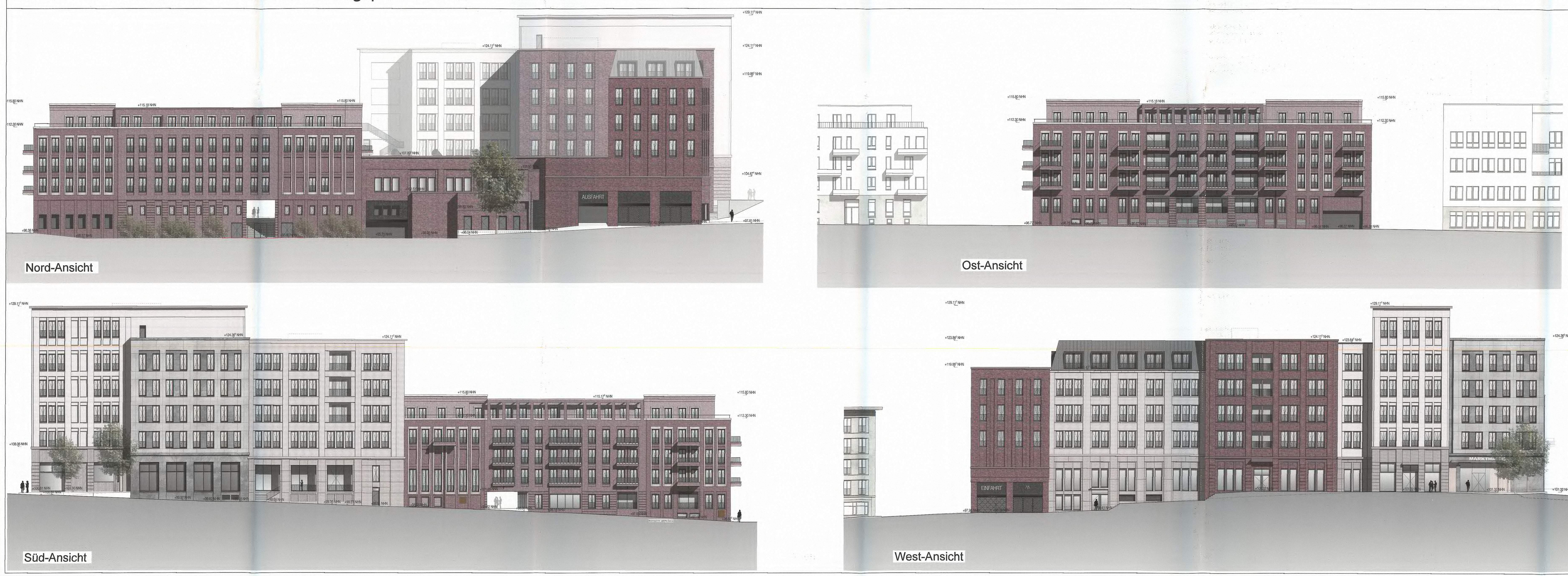
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 201 - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 06.11.2020
M. 1 : 500


Wohn-, Geschäfts- und Bürozentrum
Bauteil A
Büro- und Geschäftshaus
Bauteil B
Wohnen
A
B1
B2
OK max. 120,0 m ü. NHN
OK max. 108,0 m ü. NHN
OK max. 106,0 m ü. NHN
OK max. 124,2 m ü. NHN
OK max. 129,2 m ü. NHN
OK max. 124,4 m ü. NHN
OK max. 116,0 m ü. NHN
OK max. 112,8 m ü. NHN
OK max. 112,9 m ü. NHN
OK max. 115,3 m ü. NHN
OK max. 102,0 m ü. NHN
OK max. 100,0 m ü. NHN
Faßstraße
Hörder-Bach-Allee
Hermannstraße
Am Kai
Kumpstraße
Brauerstraße
Rudolf-Platte-Weg
Am Stift
Clarissenstraße
Stiftsplatz
Flur 3
Sparkassenakademie
Nebenzeichnung zum räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Hö 201 - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße -
Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Hö 201 - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße -
Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hö 201 - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße -

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1 : 250



Zeichenerklärung

I. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▬ ▬ ▬	Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Hö 201 - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße -

II. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hö 201 - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - (Festsetzungen)

🟥	Gebäude
🟥	Balkone und Vordächer
A	Bauteil A und B
OK max. 108,0 m ü. NHN	Oberkante einer baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
Ⓣ	Gebäudetechnik (RLT-Anlagen, Wärmepumpen, Lüftungen etc.)
☐	befestigte Grundstücksfläche
▥	private Fußgängerbereiche
🟩	private Grünflächen /-beete
▨	Stellplätze / Fahrrad-Stellplätze
TGa	Tiefgarage
▼ ▲	Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt und Anlieferung
●	zu pflanzender Baum
▬	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
🟨	öffentliche Straßenverkehrsfläche
🚶	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Ⓐ	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für Energie
Ⓑ	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

☒	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
◇1	besondere textliche Festsetzung mit gekennzeichneten Bereich
◇2	besondere textliche Festsetzung

III. Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1262	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
▨	vorhandene Bebauung
• 98.51	Geländehöhen (NHN)
TG-Rampe	Bestand Tiefgaragenabfahrt Sparkassenakademie (vgl. Hinweis Nr. 11)
▨	geplanter Ausbau der Faßstraße (Tiefbauamt Dortmund, Stand: September 2020)
⏢	Gehwegsüberfahrt
7,0	Bemaßung von Abständen

Teil I

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 1 Zulässiges Vorhaben

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch sowie nachfolgend textlich festgesetzte Vorhaben der Errichtung baulicher und technischer Anlagen einschließlich ihres Betriebes zur Errichtung eines Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäudes.

Der Gebäudeteil A dient der Unterbringung eines Geschäfts- und Bürozentrums.

Zulässig sind:

- Im Erdgeschoss ein Lebensmittel-Vollsortimenter sowie Gastronomiebetriebe, Backshops sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
- Nebenräume und Lagerräume des Lebensmittel-Vollsortimenters im Erdgeschoss und in den Untergeschossen,
- sowie in den Obergeschossen ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche vom 2.500 m².

Der Gebäudeteil B (B1 und B2) dient der Unterbringung von Wohnungen sowie untergeordneter gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschosszone.

Zulässig sind:

◇1
- im Erdgeschoss des mit der ◇1 gekennzeichneten Bereichs Backshops / Gastronomiebetriebe, ergänzende Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils bis zu 150 m² sowie Wohnungen, in allen übrigen Bereichen des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen,
- im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils B1 eine Teilfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters, Gastronomiebetriebe, Backshops sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
- in allen übrigen Bereichen der Obergeschosse ausschließlich Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe.

§ 2 Zulässige bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen in Lageplan und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

2.1 Balkone

Entlang des Rudolf-Platte-Weges und der Hörder-Bach-Allee sind Überkragungen durch Balkone des Bauteils B in einer Tiefe von 1 Meter über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Über dem Rudolf-Platte-Weg müssen die Balkone eine lichte Höhe von 4,5 m einhalten; über dem Gehweg der Hörder-Bach-Allee eine lichte Höhe von 2,5 m.

2.2 Stellplätze / Tiefgaragen / Anlieferungszonen

Stellplatzanlagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Anlieferungszonen sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans anzuordnen.

Bei den ebenerdigen Fahrradstellplätzen kann auf den nach Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund in § 6 Abs. 2 geforderten Witterungsschutz für Fahrradabstellplätze verzichtet werden.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Technische Gebäudeausrüstung

Außen liegende technische Anlagen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan unterzubringen. Eine Abweichung von der genannten Lage in der Ausführungsplanung kann zugelassen werden, sofern das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen relevanten Immissionsorten gutachterlich nachgewiesen wird.

3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung durch die Faßstraße und die Hörder-Bach-Allee für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Es ist sicherzustellen, dass die nachstehende Innenschallpegel gem. Tab. 6 VDI 2719 tagsüber und nachts nicht überschritten werden:

	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	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 eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend 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 NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

§ 4 Geltungsbereichsgrenze / Einbezogene Verkehrsflächen

Im Bereich des Rudolf-Platte-Weges und der Hörder-Bach-Allee (Bauteil B) entspricht die Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplans der Straßenbegrenzungslinie.

Nach § 12 Abs. 4 BauGB werden die an der Hörder-Bach-Allee festgesetzten Verkehrsflächen und die am *Rudolf-Platte-Weg festgesetzte* Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Versorgungsträger für Energie(derzeit Dortmunder Netz GmbH) hat das Recht, die mit dem Symbol Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die *Stadt Dortmund hat das* Recht, die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 6 Einzelne Flächen *für* das *Anpflanzen und* Erhalten von Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die folgenden Pflanzgebote beziehen sich maßnahmenbezogen auf die Umsetzung und Sicherung des Grünkonzeptes gemäß der Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan sowie des Umweltberichts. Nähere *Ausführungen, wie z.B. die Pflanzenauswahlliste*, finden sich als Anlage zum Bebauungsplan. Hinsichtlich der folgenden Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen nach der Pflanzauswahlliste fachgerecht herzustellen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige festgesetzte Pflanzen sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Bezüglich der Pflanz- sowie der Erhaltungsgebote wird auf die Hinweise zur Einhaltung der bestehenden DIN-Normen (u. a. zum Gehölzschutz) *und zur Beachtung* der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund verwiesen.

6.1 Extensive Dachbegrünung

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung *mit § 44 Landeswassergesetz* NRW)

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen Flucht- und Wartungsgänge auf den Dachflächen sowie des Licht- und Innenhofes) sind die Dächer flächig mindestens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine *mindestens 10 cm starke* Magersubstratauflage vorzusehen, die, zugunsten ausreichendem Retentionsvermögens für das anfallende Niederschlagswasser, den Abflussbeiwert C von ≤ 0,4 erzielt. 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.

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten *Dachbegrünung einzuhalten.*

6.2 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2.1 Für Bäume

◇3 In dem mit der Raute ◇3 gekennzeichneten Bereich ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum der Art Purpur-Erle (Alnus spaethii) als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die weiteren zu pflanzenden Bäume sind mit einem Anpflanzstammumfang von 20 - *25 cm, gemessen in 1,0* m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Substrat gemäß der Festlegung der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. *Sofern aufgrund* der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Bauscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit heimischer, standortgerechter und bodendeckender Vegetation aus Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Pflanzenauswahlliste (Bodendecker / Stauden / Gräser) ist dem Anhang zu entnehmen. Ausbaubedingt können Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teile 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.

Sollten gepflanzte Bäume ausfallen, sind sie durch gleichwertige und artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6.2.2 Hecken

◇2 An der Nordfassade des Bauteils B, gekennzeichnet mit ◇2 ist eine Schnitthecke aus Eiben (Taxus baccata) anzulegen. Alternativ kann eine vollständige Wandbegrünung in Kombination mit einer vollflächigen Bepflanzung der Bodenflächen mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Gräser) angelegt werden. *Die Bepflanzung* ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige und artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

§ 7 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)

7.1 Minderung der Versiegelung

Private Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasser*dargebots in* wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

§ 8 Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

8.1 Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden der Gebäudeteile A und B sind als Verblendmauerwerk aus Naturstein oder Klinker entsprechend den im Vorhaben- *und Erschließungsplan abgebildeten* Ansichten auszustatten. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass partiell Fassadenflächen in Putz ausgeführt werden.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur zulässig an der der Faßstraße zugeordneten Fassade sowie am Rudolf-Platte-Weg, wenn die beworbene Nutzung von dort erschlossen wird.

Im Gebäudeteil A sind die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude und eine Stele auf dem dazugehörigen Privatgrundstück zulässig.

Im Gebäudeteil B ist die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude zulässig.

Die Stätten der Leistung im Erdgeschoss und allen Obergeschossen dürfen nur im Erdgeschoss beworben werden. Die Werbeanlagen dürfen im Erdgeschoss bis zur Unterkante Fußbodenrohdecke erstes Obergeschoss ausgeführt werden.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 2,4 x 0,2 x 0,5 m (BxTxH) nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf das jeweils zusammenhängende Logo, den Schriftzug oder das Rechteck.

Werbestelen dürfen *eine maximale Größe von 1,0 x 0,5 x 3,5 m* (BxTxH) nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein. Werbeanlagen sind blendungsfrei zu installieren. Werbeanlagen als Auslegerwerbung sowie räumlich wirkende Werbekörper (z.B.Würfel, Prismen, Pyramiden) sind nicht zulässig.

8.3 Dachaufbauten / Versorgungstechnik

Auf den Dachflächen installierte Versorgungstechnik ist allseitig mit einem einheitlichen Material zu verkleiden.

Teil II

Hinweise

1. Umweltbericht / Artenschutz

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 und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung grüngestalterischer Maßnahmen, aber auch zu den artenschutzrechtlichen Ausführungen zu entnehmen.

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 folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:

Es sind allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich. Gehölzarbeiten *dürfen demnach nur im Zeitraum* von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Bauzeitenregelung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG), um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG für die im Plangebiet nachgewiesenen nicht planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden, Denkmalschutz/ Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde (Tel.: 0231- 50-24292, Fax: 0231- 50-26730) und/ oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761- 93750, Fax: 02761- 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden *freigegeben wird. Der* Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Erdarbeiten, Bodenbewegungen

- Alle Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen begleiten und dokumentieren zu lassen.
- Auf allen künftig unversiegelten Freiflächen (z.B. Grünflächen) ist eine Bodenabdeckung in einer Stärke von mind. 0,5 Meter *vorzunehmen. Für die* Abdeckungsmaßnahme ist geogenes, bindiges, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist und die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. den Belastungsgrad Z0 Dortmunder Einbauwerte (bei den dort nicht aufgeführten Parametern Z0 LAGA) einhält.
- Sollten bei Erdarbeiten, *Bodenbewegungen oder ähnlichen* Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

4. Methanausgasungen

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangas*austritte wenig wahrscheinlich* sind.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die *Ordnungsbehörde* der Stadt Dortmund zu benachrichtigen. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage I der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich.

6. *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.

7. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

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.

8. 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.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teile 1 *und* 2, *in der jeweils* gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.

9. Betriebsbeschränkungen

Das Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan *geht von folgenden* Betriebsbeschränkungen aus. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Näheres ist in der Baugenehmigung zu regeln:

Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum im Innern der vorgesehenen eingehausten Anlieferungen zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.

10. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Aus Vorsorgegründen wird der gesamte Geltungsbereich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vollständig als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet. Die Auflagen zum Umgang mit Altlasten erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

11. Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgaragen

Sämtliche Zu- und Abfahrtsbereiche (außer Tiefgarageneinfahrt Faßstraße) sind gemäß § 123 Abs. 2 Sonderbauverordnung so herzustellen, dass ausreichend Stauraum auf der privaten Grundstücksfläche für mind. einen Pkw vorhanden ist.

Die neu geplante Schrankenanlage im Bereich der Tiefgarageneinfahrt in der `Faßstraße`ist so zu installieren, dass ein mind. 10 m langer Stauraum (2 Pkw) (gemessen ab Hinterkante Gehweg) vor der Schranke eingehalten werden kann.

Im Bereich sämtlicher Abfahrten ist die Einsichtnahme (Sichtdreiecke) in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

12. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

- Verkehrsuntersuchung - Planersocietät, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation Dr.-Ing. Frehn, Steinberg Partnerschaft; Stadt- und Verkehrsplaner Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund, 2019
- *Schalltechnische Untersuchung*/Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm -Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, März 2020
- Schallschutznachweis nach DIN 4109, -Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, April 2020
- Stellungnahme zur Geräuschimmissionssituation Verkehrslärm Stiftsforum Dortmund, Beurteilung des Zusatzverkehrs, -Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, April 2020
- Angaben zur bergbaulichen Situation - arccon Ingenieurgesellschaft mbH, Wilhelminenstraße 165-167, 45881 Gelsenkirchen, 2018
- Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung - arccon Ingenieurgesellschaft mbH, Wilhelminenstraße 165-167, 45881 Gelsenkirchen, 2019
- Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelsupermarktes in Dortmund-Hörde, Stiftsforum-, BBE Handelsberatung GmbH Goltsteinstraße *87a 50968 Köln Deutschland, 2018* und 2020 (Ergänzungsgutachten)
- Luftschadstoffgutachten - Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dorsten, Alleestraße 10, 46282 Dorsten, 2020
- Umweltbericht / Scopingfachbeitrag, Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Willy-Brandt-Platz 4, 44135 *Dortmund, 2019 und 2020*

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 5. Mai 2020 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 19. Februar 2021

0427 Dipl.-Ing. I. Tiemann

J. Tiemann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der *Stadt hat* am 17.12.2020 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 14.3.2021

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung 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 Bebauungsplan VEP Hö 201 - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - mit dem Beschluss des Rates vom 17.12.2020 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 14.3.2021

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 40 vom 11.06.2021erneut ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - rückwirkend zum 26.03.2021 als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 14. JUNI 2021

Niedergethmann
Bereichsleiterin

4002

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) *i.d.F. der* Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichen*verordnung* (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (*GV. NRW. S.* 218b)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

Vorhabenträger:	Architekt:
DIAG GmbH & CoKG IV Untere Brinkstr. 81 - 89 44141 Dortmund	Pfeiffer · Ellermann · Preckel Architekten und Stadtplaner GmbH Alter Fischmarkt 12 48143 Münster

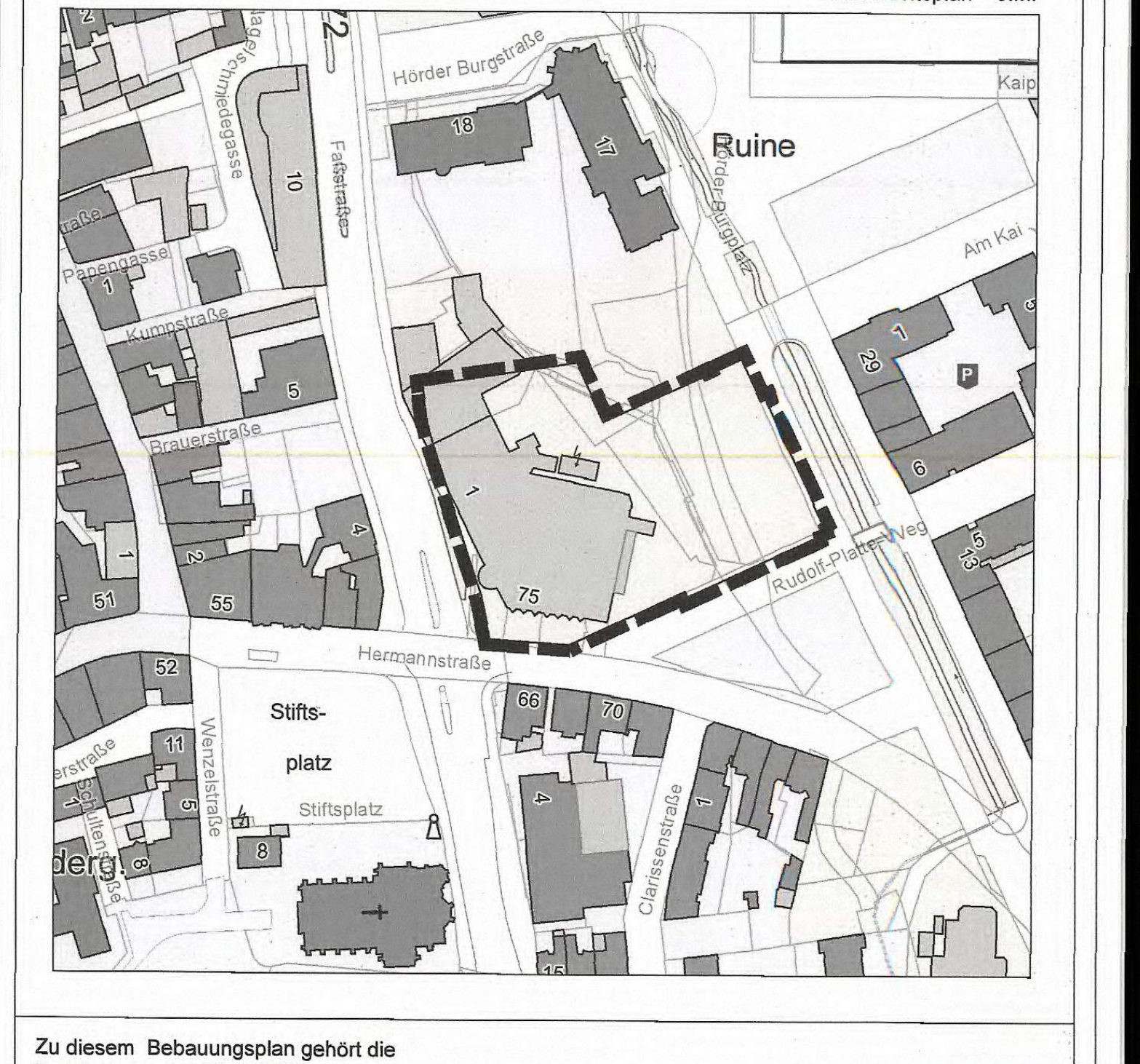
Planverfasser:

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 201 - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 06.11.2020	1 : 500		61/4

Übersichtsplan o.M.



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 06.11.2020

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt