Bebauungsplan InN 219 - Haupterschließung Westfalenhütte - Blatt 2

Teil 1 - Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete und Nutzungsausschlüsse -
◇1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7, 9, § 8 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

(1.1) In den mit der Ziffer ◇1 festgesetzten Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind die unter den lfd. Nummern 1 - 221 (Abstandsklasse I bis VII) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V – 3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

(1.2) Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten

sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

(1.3) In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.

(1.4) Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

(1.5) Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nummern 200 – 221 .(Abstandsklasse VII der o.g. Abstandsliste) aufgeführten Anlagen in den mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Gewerbegebieten zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet F+E (Forschung und Entwicklung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

◇2 In dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung F + E (Forschung und Entwicklung) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,
- Entwicklungslabore,
- mess- und prüftechnische Einrichtungen,
- Schulungseinrichtungen,
- industrielle Produktionsstätten mit einem Schwerpunkt auf Prototypenentwicklung oder Kleinserienfertigung in Verbindung mit entwicklungs- oder schulungsorientierten Betriebseinrichtungen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude.

§ 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindung für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i. V: m. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW)

3.1 **Dachbegrünung in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) und b) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1a BauGB)

◇3 In den festgesetzten Gewerbegebieten und im Sondergebiet, die mit der Ziffer ◇3 bezeichnet sind, gilt: Dächer sind zu begrünen.

Die Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 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.
Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

3.2 **Baumerhaltungen**
Die im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Baumreihen sind aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze, u.a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

3.3 **Anpflanzung von Straßenbäumen**
Im Straßenraum der Westfalenhüttenallee, der Hoeschallee sowie der Planstraßen A, B und C ist innerhalb der vorgesehenen Pflanzfläche eine Baumreihe aus Laubbäumen mit einem Anpflanzstammumfang von 18 bis 20 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Baumscheibe 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. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die genauen Baumstandorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

3.4 ◇4 **Stellplatzbegrünung**
Innerhalb der GE-Fläche sind auf Stellplatzanlagen je 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Substrat gemäß den Festlegungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die genauen Standorte sind in der weiteren Straßenausbauplanung festzulegen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und zum Schutz des Stadtbildes dauerhaft zu erhalten.

3.5 ◇5 **Begrünung des privaten Pflanzstreifens östlich Hoeschallee / westlicher Rand GE-Gebiet**
Der auf der Westseite des Gewerbegebietes liegende und mit der Ziffer ◇5 festgesetzte, insgesamt 12,5 m breite Randstreifen ist zu begrünen. Es ist eine Wiesenfläche durch Aussaat von Landschaftsrasen herzustellen. Es ist ein 8,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung auf der gesamten Länge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Geeignete Pflanzen sind der Pflanzenauswahlliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

3.6 ◇6 **Begrünung des Lärmschutzwalls**
Der festgesetzte mit der Ziffer ◇6 bezeichnete Lärmschutzwall ist mit einer Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten niedrig- bis mittelwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Pflanzen sind der Pflanzenauswahlliste im Anhang der Begründung zu entnehmen. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

§ 4 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

◇7 Das als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte und mit der Ziffer ◇7 gekennzeichnete Umlagerungsbauwerk ist entsprechend der Detailsanierungsplanung „Umlagerungsbauwerk" und der damit verbundenen Entwurfsplanung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

◇8 Innerhalb der abgegrenzten und mit der Ziffer ◇8 bezeichneten Flächen für Retentionsanlagen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als spezielle Zweckbestimmung die Anlage von Retentionsanlagen für Oberflächenwasser zulässig. Die Retentionsanlagen sind als Erdbecken anzulegen und landschaftsgerecht zu gestalten.
Die Böschungsneigungen sind unterschiedlich auszuführen. Als steilste Böschungsneigung wird das Maß 1: 2 festgesetzt. Die maximale Höhe der Böschung über einer Beckensohle des jeweiligen Retentionsbeckens beträgt 0,5 m über der zukünftigen Höhe des außerhalb des Beckens liegenden Geländes.

◇8a Die innerhalb der abgegrenzten und mit der Ziffer ◇8a bezeichneten Fläche festgesetzten Nutzungen werden gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides nach § 23 AEG (Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken) zulässig.

§ 5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz
Bei Baufeldfreimachung und Gebäudesanierung kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) sowie außerhalb der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Herbst (Oktober/November) erfolgen.

Andernfalls ist durch eine ökologische Baubegleitung dafür Sorge zu tragen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Ausnahmsweise ist die Fällung von Einzelbäumen mit Bruthöhlen außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, sofern die Fällung und die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ◇12 von einer fachkundigen Person begleitet und durchgeführt wird.

Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf allen festgesetzten Maßnahmenflächen innerhalb der Freiflächen im Geltungsbereich sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen. Nach Abschluss der Maßnahmen sind die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern und zur Zielerfüllung kontinuierlich zu kontrollieren (Monitoring) und zu pflegen. Die Pflegemaßnahmen dienen dem Erhalt der planungsrelevanten Arten und sind grundsätzlich in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen tritt der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ein:

Fläche mit Artenschutzmaßnahmen für die Kreuzkrötenpopulation

◇9 Auf den mit der Ziffer ◇9 gekennzeichneten Flächen ist nach Abschluss der Sanierung ein Schottersubstrat gemäß Artenschutzgutachten und Sanierungskonzept aufzubringen. Es ist ein Komplex aus mindestens 20 Kleingewässern als geeignete Laichgewässer für die Kreuzkröte herzustellen und zu unterhalten. Die konkrete Ausgestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die anzulegenden Winterquartiere dürfen nicht weiter als 250 m von Laichgewässern entfernt sein. Dazu sind 20 Haufen aus autochthonem Gesteinsmaterial in einer Größe von mindestens 8 m x 4 m x 1 m anzulegen. Eine Mindesttiefe der Gesteinsaufschüttung von 70 cm ist erforderlich, um eine frostfreie Überwinterung zu gewährleisten. Nährstoffarme Substrate (Sand) auf und in der unmittelbaren Umgebung der Steinschüttungen sind aufzubringen, um den sofortigen Bewuchs dieser Flächen zu verhindern.

Fläche mit Artenschutzmaßnahmen für die Mauereidechsenpopulation

◇10 Auf der mit der Ziffer ◇10 gekennzeichneten Fläche, die eine Größe von mindestens 1.000 m² erfordert, sind 20 Steinschüttungen einer Größe von 15-30 m² herzustellen. Dazu ist grobes Gesteinsmaterial (Körnung 60% 100 mm, 40% 100-200 mm) zu verwenden. Die Mindestgröße eines Haufens aus autochthonem Gesteinsmaterial als Überwinterungsquartier für Reptilien sollte ca. 8 m x 4 m x 1 m betragen. Eine Mindesttiefe der Gesteinsaufschüttung von 70 cm ist erforderlich, um eine frostfreie Überwinterung zu gewährleisten.

In der unmittelbaren Umgebung der Steinschüttungen sind 20 bandförmige Sandhaufen als Eiablageplätze mit einer Substrattiefe von 50-70 cm und einer Breite von mindestens 5 m herzustellen. Nährstoffarme Substrate (Sand) auf und in der unmittelbaren Umgebung der Steinschüttungen sind aufzubringen, um den sofortigen Bewuchs dieser Flächen zu verhindern. Die konkrete Ausgestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fläche mit Artenschutzmaßnahmen für die Nachtigall

◇11 Die vorhandene Struktur ist auf der mit der Ziffer ◇11 gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten. Zusätzlich ist eine 600 m² große Strauchfläche mit strukturreichem Gehölzbestand in Form von Sträuchern und Großsträuchern gemäß der Pflanzenauswahlliste in der Begründung zum Bebauungsplan mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m herzustellen. Dort ist zudem eine dichte Strauchschicht mit Falllaubdecke sowie Deckung durch krautige oder am Boden rankende Pflanzen herzustellen. Innerhalb der Flächen darf während der Brutzeit keine Mahd von Stauden erfolgen (potentielle Brutstandorte).

Maßnahmen für den Gartenrotschwanz

◇12 Es sind drei artspezifische Nisthilfen gemäß Artenschutzprüfung für den Gartenrotschwanz an Bestandsbäumen auf der mit der Ziffer ◇12 gekennzeichneten Fläche aufzuhängen. Es muss eine jährliche Reinigung der Kästen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) durch eine fachkundige Person erfolgen.

§ 6 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Neue Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

◇13 In den mit der Ziffer ◇13 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmbelastung der Springorumstraße und der Bornstraße / Hildastraße bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, 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, tags	
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, tags	
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, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 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 der zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

§ 8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

A Das Unternehmen ThyssenKrupp Steel Europe hat das Recht, die mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasten.

(B) Ver- und Entsorgungsträgern wird das Recht eingeräumt, die mit (B) gekennzeichnete Flächen mit einem Leitungsrecht für Strom- und Wasserleitungen zu belasten.

Teil 2 - Hinweise für den gesamten Planbereich

Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I" sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Westfalia-Gas". Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Ver. Westphalia I" war die Hoesch AG Dortmund, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abt. Vermessung/ Markscheidewesen, Altendorfer Straße 120, 45143 Essen, gleichzeitig auch Inhaberin der Bewilligung. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

Altlastenbereiche (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für den gesamten Bebauungsplanbereich des InN 219 sind im Kataster der Stadt Dortmund über Altlasten und Altlastverdachtsflächen Kennzeichnungen als Abgrabung, Schüttung sowie Industrie vorhanden. Nördlich der Hildastraße weist eine Teilfläche die Kennzeichnung „Tankstelle" auf. Die vorliegenden Untersuchungen haben flächendeckend Auffüllungen mit lokal z.T. erheblichen Belastungen durch verschiedene umweltrelevante Schadstoffe (u. a. Schwermetalle, Cyanide, PAK, Mineralölkohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Der Planbereich ist daher im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Erdarbeiten / Bodenaushub

Alle großräumigen Bodeneingriffe sind im Vorfeld entsprechend den in den gebietsbezogenen Detailsanierungsplänen festgelegten Verfahrensweisen durchzuführen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Im Einzelfall kann ein eigener projektbezogener Sanierungsplan erforderlich werden, der vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist und von der Unteren Bodenschutzbehörde gem. § 13 BBodSchG für verbindlich zu erklären ist.

Lokale Eingriffe in den Untergrund sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist dabei darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Die Entsorgung bzw. Wiederverwendung vor Ort sind entsprechend der in den gebietsbezogenen Detailsanierungsplänen festgelegten Kriterien vorzunehmen.

Für Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen darf nur Material verwendet werden, das die in den jeweiligen gebietsbezogenen Detailsanierungsplänen festgelegten Kriterien erfüllt.

Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisheri-gen 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. In einem solchen Fall kann die zuständige Behörde weitergehende Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen anordnen.

Verwendung von Recycling-Materialien

Die Verwendung von Recycling-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen/ Recycling-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585) - und Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 (BGBl. I S. 2808). voraus.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden nach Denkmalschutzgesetz

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 gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV- NRW. S. 226); der Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde (Tel 0231 – 5024299 oder 5024560, Fax 0231 -5026730) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (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 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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 Bundes-Boden-Schutz-Verordnung bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der Dortmunder Einbauwerte einhält. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich flächendeckend in einem Bombenabwurfgebiet, teilweise in einem starken Bombenabwurfgebiet. Aus diesem Grund hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) eine Luftbildauswertung vorgenommen.

Dabei wurden 36 vor Bau- oder Erdbewegungsmaßnahmen zu überprüfende Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Diese sind in einer Beikarte als Anlage zur Begründung verzeichnet.
Da weitere Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden können ist Folgendes zu beachten:
Vor Beginn von Bau- oder Erdbewegungsmaßnahmen ist im Bereich der Bombardierung das Absuchen der Flächen für eine Bebauung und der Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen.
Vor Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe im Bereich der starken Bombardierung durchzuführen.

Vor Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe im Bereich der starken Bombardierung durchzuführen.
Im Bereich der Stellungsbereiche, Schützenlöcher und Laufgräben sind Sondierungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen, sofern diese Flächen nach dem zweiten Weltkrieg noch nicht überbaut wurden.
Aufgrund der erkennbaren Kriegsbeeinflussung ist für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von Flächen muss durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund (s. u.) beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mindestens 10 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund - Allgemeine Gefahrenabwehr, Olpe 1 (Tel. 0231 / 50-25219, - 25955) - oder die Polizei zu verständigen.

Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt größtenteils in Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist darauf hinzuweisen, dass vom Umweltamt unter geplanten Gebäuden eine passive Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird.

Ein Teil des Plangebiets liegt in der Zone 2 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „hinreichend wahrscheinlich". Bisher sind keine konkreten Austritte bekannt. Wegen der hinreichenden Wahrscheinlichkeit sind im Vorfeld der Planrealisierung (z.B. im Rahmen der Baugrunderkundung) Untergrunduntersuchungen und -messungen zur Feststellung des möglichen Methangaspotentials durch einen Sachverständigen vorzunehmen. In dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird über einen Hinweis die Empfehlung zur vorsorglichen Installation einer Gasflächendrainage oder eines vergleichbaren Systems unterhalb von Gebäuden ausgesprochen.

Artenschutz

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:
- Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 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.
- Zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind bei der vorhabenbedingten Baufeldherrichtung die Brut- und Aufzuchtzeiten von bodennah brütenden Vögeln zu beachten. In Anlehnung an die Verbotstatbestände zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen des Bundesnaturschutzgesetzes 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 unterbinden (vgl. § 39 Abs. 2 BNatSchG).
- Zur Vermeidung von Störungen oder der Zerstörung von Fledermaus-Quartierplätzen bzw. Brut- und Nistplätzen von gebäudebewohnenden Vogelarten, sind bei Rückbau- oder artenschutzrelevanten Umbaumaßnahmen an Gebäuden die Quartierzeiten von Fledermäusen bzw. die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu beachten. In diesem Sinne sind die zuvor genannten Arbeiten in der Zeit vom 1. September bis 31. Oktober auszuführen; sofern durch die Maßnahmen keine Überwinterungsquartiere von Fledermäusen betroffen sind, kann dieser Zeitraum bis zum 28. Februar verlängert werden. Bei der Beeinträchtigung von quartier-/brutplatztreuen Arten ist sicherzustellen, dass auch nach der Durchführung eventueller Rück- oder Umbaumaßnahmen die ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Sofern im konkreten Fall dargelegt werden kann, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Fledermaus-Quartierplätzen bzw. Brut- und Nistplätzen von Vögeln nicht gegeben ist, kann gegebenenfalls eine Befreiung von der zuvor genannten Bauzeitenbeschränkung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.
- Hinsichtlich der Reduzierung von Lärmemissionen sind die maximalen Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV) einzuhalten. Damit Störungen ruhender und/oder
- nachtaktiver Tiere auf ein Minimum reduziert werden, ist die Bauzeit auf die Stunden außerhalb der Nachtzeit im Sinne der AVV Baulärm zu beschränken.

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.

Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen gemäß der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.
Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.
Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung – und diese die ausführenden Betriebe – vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern nahe der Grundstücksflächen sind die Abstandsgebote des § 41 i.V.m. § 43 Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969, S.190)zu beachten.

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.

Dachbegrünung und Photovoltaik

Photovoltaikanlagen auf Flachdächern oder Pultdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch und rechtlich zu ermöglichen, ist die Photovoltaikanlage aufzuständern. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage ist brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der Photovoltaikanlage aus.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 30.04.2008 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 44 Landeswassergesetz (LWG) vom 08.07.2016 GV NRW (Ausgabe 2016 Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 539-624) i.V. mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, geregelt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird ausgeschlossen. Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Gutachten und sonstige Anlagen:

Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplanverfahren InN 219 – Haupterschließung Westfalenhütte und InN 218 – Am Waldfried, Neuss 2017

Büro Hamann & Schulte, Umweltplanung, Angewandte Ökologie: Bebauungsplan InN 219 Haupterschließung Westfalenhütte, Fachbeitrag Artenschutz, Gelsenkirchen 2019

Ahlenberg Ingenieure Herdecke, Sanierungsplanung Allgemeiner Teil für betriebsneutrale und betriebsrelevante Flächen der Westfalenhütte in Dortmund, Herdecke 2017

Ahlenberg Ingenieure Herdecke, Sanierungsplan Boden, Westfalenhütte Dortmund, Detailsanierungsplan für das Umlagerungsbauwerk UBW I, Herdecke 2017

Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan InN 219 „Haupterschließung Westfalenhütte" in Dortmund, Dortmund, Januar 2018

Simuplan, Ingenieurbüro für Numerische Simulation, Erschließung Westfalenhütte
Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, Dorsten, 2017

BCI-Björnsen Beratende Ingenieure, Dortmund Westfalenhütte, Folgenutzung als Industriequartier, Überflutungsschutzkonzept, Erläuterungsbericht, Köln 2017

BCI-Björnsen Beratende Ingenieure, Durchführung und Bewertung einer Grundwassermodellrechnung für Teilflächen der Westfalenhütte und westliche Randbezirke, Dortmund 2017

BCI-Björnsen Beratende Ingenieure, Grundwassersimulation Westfalenhütte mit veränderten Randbedingungen, Dortmund, Juli 2017

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I. S. 3634 / FNA 213-1)

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)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.Juli 2009 (BGBL. I S. 2542), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

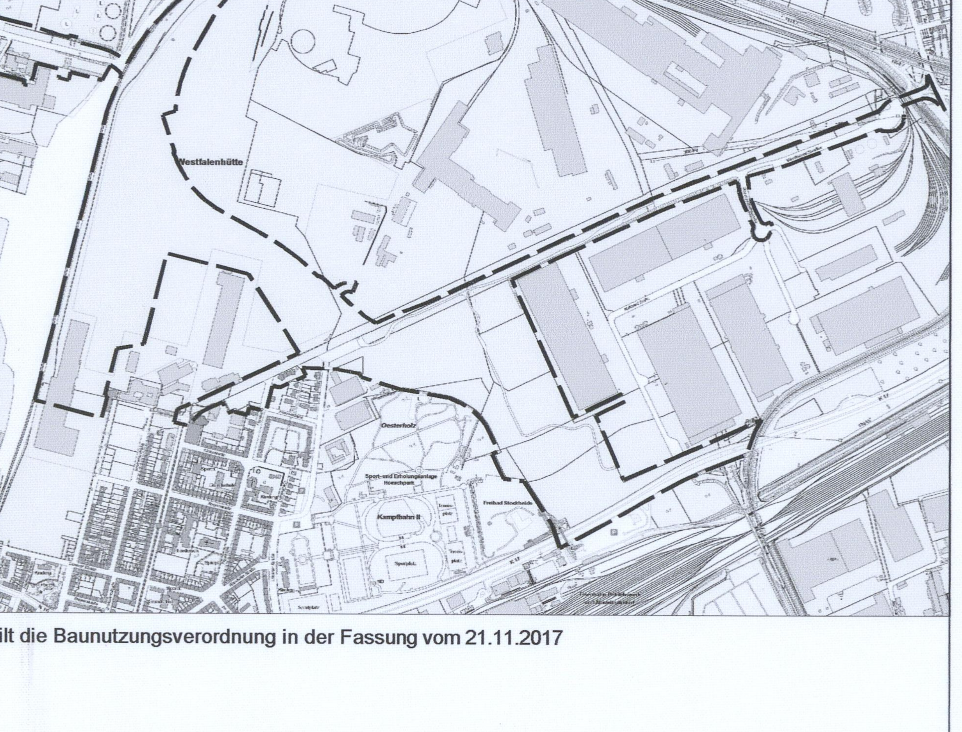
~~Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Dortmund, Leiter des Katasteramtes~~	Der Rat der Stadt hat am 16.12.21 nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. 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) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dortmund, den 21.8.2022 [Unterschrift] Oberbürgermeister
Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516/SG V NRW 2023) wird bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung InN 219 -Haupterschließung Westfalenhütte- mit dem Beschluss des Rates vom 21.8.2022 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind. Dortmund, den 21.8.2022 [Unterschrift] Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt - Nr. 50-78 vom 28.10.22 ortsüblich * bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InN 219 -Haupterschließung Westfalenhütte- in Kraft getreten. * und rückwirkend zum 09.09.2022 Dortmund, 07.12.2022 Niedermann [Siegel: STADT DORTMUND] Geschäftsbereichsleiter

Bebauungsplan InN 219
- Haupterschließung Westfalenhütte -

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
⊕		2/2	61/4	März 2020

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 30.08.2021

Übersichtsplan: ohne M.



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt