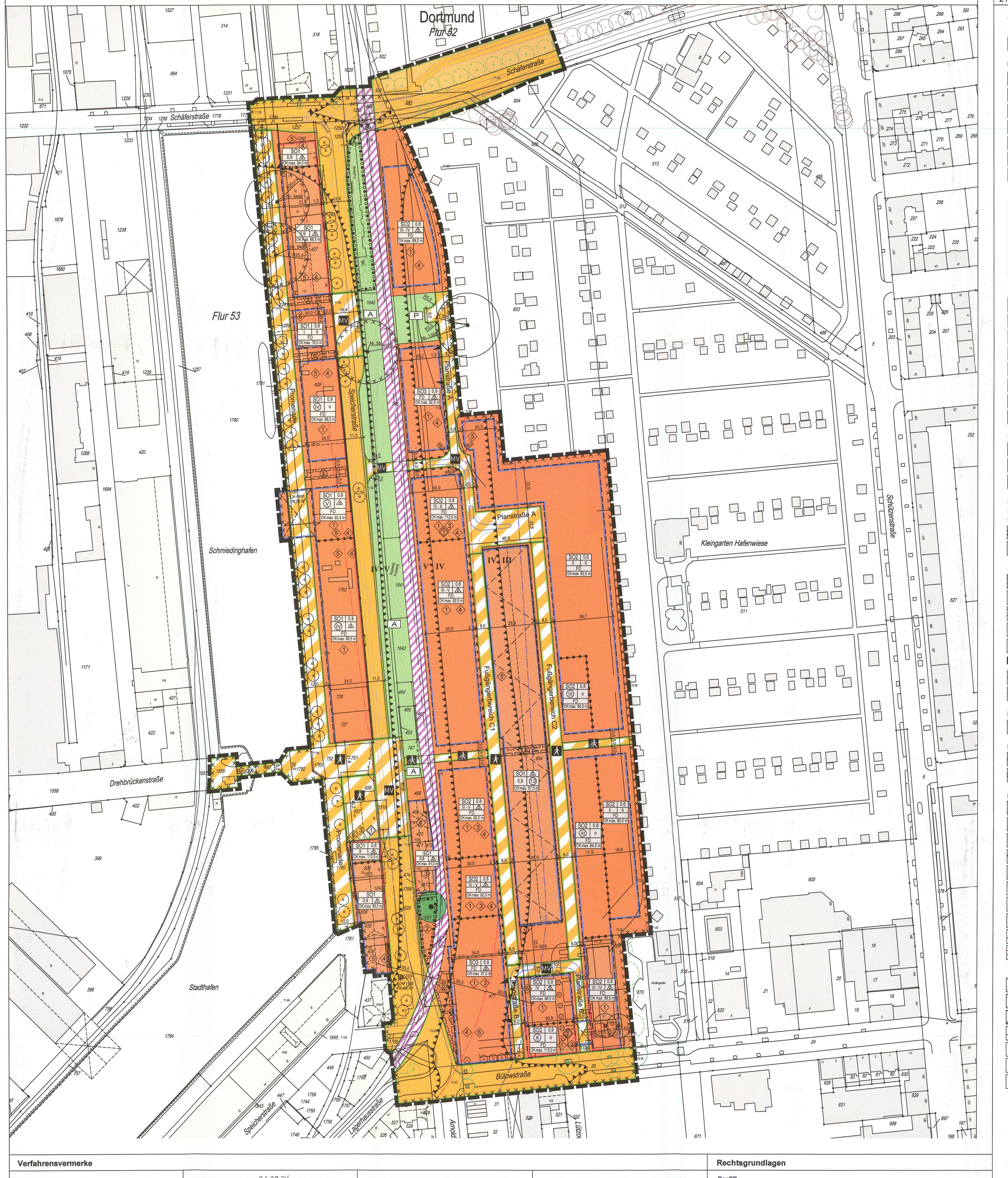
Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße -



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO1-3	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Hafenquartier - gem. § 11 Abs. 2 BauNVO (i.V.m. § 1 textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
(1,0)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(V)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
OK max. 94,0 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
LH mind. 76,75 m	Bebauung ab einer lichten Höhe (LH) in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
	offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
	Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen (i.V.m. Festsetzung der lichten Höhe)

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
MV	Mischverkehrsfläche
	Fuß- und Radweg
	Fußgängerbereich (Radverkehr frei)
	Ein- und Ausfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	öffentliche Grünfläche
P	Pocketpark
A	grünes Aktivitätsband

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

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a), Nr. 25 b) BauGB
	zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

	Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TGa	Tiefgarage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
(A)	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
(B)	Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
	Zugehörigkeitshaken für Baugebiete

Baugestalterische Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

FD	Dachform: Flachdach 0 - 5°

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

	Bahnanlage (Güterverkehr)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Bestandsübernahmen und Hinweisliche Darstellungen

1641	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Gebäude
• 71,88	Geländehöhen (Meter über Normalhöhennull (NHN))
12333 KD 71,96 KS 68,33	Bezugspunkt der Höhenfestsetzung: 71,96 m ü. NHN -Kanaldeckel-
	Baumbestand
	Baumbestand - geschützte Allee
	geplanter Baumstandort
	zu fällender Baum
IV	Lärmpegelbereiche (III-V) nach DIN 4109
	Abstandslinien Erschütterungsimmissionen (Hafenbahn)
	Blindgängerverdachtspunkt mit Nummerierung und Sicherheitsradius
	Fuß- und/oder Radweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen
	vorgeschlagene Straßenführung/Straßenraumgestaltung
	Überdachung Halle
	Spundwand (Hafenbecken)
	vorhandene Trafostation
10,0	Bemaßung von Abständen
(1)	besondere textliche Festsetzung

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafenquartier" dient der Unterbringung hafenaffiner Nutzungen.

1.1. In den Sondergebieten SO1 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Bildungs-, Schulungs-, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie einschl. Außengastronomie),
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

1.2 In den Sondergebieten SO2 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Bildungs-, Schulungs-, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,

1.3 In den Sondergebieten SO3 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Bildungs-, Schulungs-, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Parkhäuser (Hochgaragen)

1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen
Allgemein zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².
Ausnahmsweise zulässig sind:
An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Größe der Geschossfläche deutlich untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Zulässige Gebäudehöhe
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK max.) bestimmt.
Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern (FD) die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).
Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei geneigten Dächern die Firstlinie.
Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaik) dürfen die festgesetzte OK-Höhe (Oberkante Attika) um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Bahnflächen und öffentlichen Grünflächen zurückversetzt errichtet werden.

3. Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BauO NRW)

(3) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens 3,0 m. In den mit (3) gekennzeichneten Baugebieten beträgt die Abstandsfläche 0,1 H, mindestens 3,0 m. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika bei Flachdächern). Abstandsflächen dürfen gem. § 6 Abs. 2 BauO NRW auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

4. Tiefgaragen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

(1) Oberirdische Garagen und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Als Ausnahme davon sind in den beiden Baugebieten SO3 Parkhäuser zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich in den mit (1) gekennzeichneten Baugebieten zulässig.

5. Anschluss an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen in den Baugebieten SO1 westlich der Speicherstraße sind ausschließlich von und zur öffentlichen Verkehrsfläche der Speicherstraße zulässig.

Ein Anschluss von Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen in den Baugebieten SO2 westlich des Fußgängerbereichs C1 an den Fußgängerbereich ist nicht zulässig. Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen in diesen Baufeldern müssen über die nördlich und südlich benachbarten Baugebietsabschnitte mit Anschluss an die Planstraßen A und B erfolgen.

6. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen - nicht jedoch Entwässerungsmulden und -rinnen zur Abführung von Niederschlagswasser - sind unterirdisch zu führen.

7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 LWG NRW)

Regenrückhaltung / Festlegung des Spitzenabflussbeiwertes der Dachflächen
Zur Entlastung des Kanalsystems und um den Wasserhaushalt zu schonen, ist das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser nur zeitverzögert bzw. mit einer Abflussverzögerung in die Kanalisation einzuleiten. Es sind daher Dachflächen mit einem Aufbau, der einen Spitzenabflußbeiwert von CS < 0,25 gewährleistet, vorzusehen. Diese können z.B. als intensive oder extensive Gründächer, Retentionsdächer, Retentionsdächer mit Drossel oder Mäander-System, etc. ausgeführt werden. Die DIN 1986-100 ist anzuwenden.

8. Solardachpflicht
(§ 9 Abs. 1 Nr.23 b) BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von 0 bis 15° Solaranlagen zu installieren, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht. Bei allen anderen Dachformen sind Solaranlagen zu installieren, deren Größe mindestens 30 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 31 Abs. 1 BauGB)

9.1 In dem Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung sowie der Lärmbelastung der Güterbahntrasse für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	Mittelungspegel
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.
Sofern diese Werte nicht schon durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung 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 ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

9.2 Erschütterungseinwirkungen durch die Hafenbahn

(4) (1) In den mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Baugebieten sowie Teilen von Baugebieten auf der bahnzugewandten Seite der mit der Signatur ——v—— eingetragenen Abstandslinien sind aufgrund der von der Hafenbahn einwirkenden Erschütterungsimmissionen bauliche Vorkehrungen für die Gebäude zur Minderung von Erschütterungen und Sekundärluftschall in Form einer elastischen Gebäudelagerung zu treffen.
Im Bauantragsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass für die geplanten Nutzungs- und Raumarten die in der Tabelle 1 der DIN 4150-2 - Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - genannten Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen sowie die in Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen nicht überschritten werden. Zur Berechnung der elastischen Gebäudelagerung im konkreten Bauvorhaben sind die Eingangs- und Prognosedaten der Erschütterungstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zugrunde zu legen.
Parkhäuser und Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

Es ist nicht auszuschließen, dass für einzelne Nutzungs- bzw. Raumarten (Bildungs- und Schulungseinrichtungen, Vortragsräume, Konzert- ,Theater, Kinosaal, ruhebedürftige Büros, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen) die Einhaltung der genannten Anhaltswerte trotz elastischer Gebäudelagerungen oder anderer Maßnahmen nicht nachgewiesen werden kann. Für Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen mit erschütterungsempfindlichen Geräten ist von einem zusätzlich erhöhten Schutzbedarf auszugehen, der im konkreten Einzelfall festzulegen ist. Bei Tageseinrichtungen für Kinder ist auch der Nachtzeitraum zu berücksichtigen, sofern Schlafräume vorgesehen sind.
Daher ist die Gebäude- und Nutzungsplanung frühzeitig mit einem Fachingenieurbüro abzustimmen.

(5) (2) In den mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Baugebieten sowie Teilen von Baugebieten auf der bahnabgewandten Seiten der mit der Signatur ——v—— eingetragenen Abstandslinie sind aufgrund der von der Hafenbahn einwirkenden Erschütterungsimmissionen bauliche Vorkehrungen für die Gebäude zur Minderung von Erschütterungen und Sekundärluftschall in Form von Gebäudedecken mit einer Deckeneigenfrequenz <= 25 Hz, Estrichen mit einer Abstimmfrequenz >= 63 Hz, Verbundestrichen zu treffen. Östlich der mit der Signatur ——v—— eingetragenen Abstandslinie sind keine Maßnahmen erforderlich.
Im Bauantragsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass für die geplanten Nutzungs- und Raumarten die in der Tabelle 1 der DIN 4150-2 - Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - genannten Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen sowie die in Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen nicht überschritten werden.
Parkhäuser und Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

(3) Für Gebäude, die teilweise innerhalb der mit den Ziffern (4) und (5) gekennzeichneten Bereiche stehen, sind ebenfalls technische Vorkehrungen zu treffen, die eine Einhaltung der genannten Anhaltswerte im gesamten Gebäude sicherstellen, z.B. durch Verhinderung der Übertragung der Immissionen (Trennfugen).

(4) Ausnahmen von den in Ziffern (1) bis (3) genannten Anforderungen können für Gebäude im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen andere geeignete bautechnische Vorkehrungen nachgewiesen werden, die eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 sowie VDI-Richtlinie 2719 sicherstellen, oder die Einhaltung der Anhaltswerte in Abhängigkeit von der konkreten Nutzungs- bzw. Raumart oder durch ein Abrücken der zu errichtenden Gebäude von der Hafenbahntrasse nachgewiesen werden kann.
Für Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe inklusive Büronutzung sowie Großraumbüros als Raumarten sind in den Baugebieten östlich des Fußgängerbereichs C1 und der Planstraße B keine Maßnahmen gegen den Erschütterungsschutz erforderlich und in den mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Teilbaugebieten westlich der Speicherstraße Immissionsschutzmaßnahmen gemäß Ziffer (2) nachzuweisen.

(5) Für im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits bestehende Gebäude ist bei Nutzungsänderungen und Umbauten zu prüfen, inwiefern Maßnahmen gemäß Ziffer (2) zur Minderung von Erschütterungsimmissionen möglich sind. Der Nachweis der Anhaltswerte der DIN 4150-2 sowie VDI-Richtlinie 2719 in diesen Gebäuden ist durch nachträgliche Maßnahmen voraussichtlich nicht möglich, so dass in diesen Fällen eine Ausnahme von den in Ziffern (1) bis (3) festgesetzten Anforderungen möglich ist. Dies ist bauherrenseitig zu berücksichtigen.

(6) Bei allen Erschütterungsprognoseberechnungen zur Ermittlung konkreter erforderlicher Schutzmaßnahmen sowie dem Nachweis der Ausnahmevoraussetzungen gemäß Ziffer (4) sind die Prognosegrundlagen und Ergebnisse der Erschütterungstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zugrunde zu legen.

10. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

(1) Dachbegrünung / Fassadenbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude im Sinne der BauO NRW, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich. Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° sind nach den anerkannten Regeln der Technik mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen.
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern (siehe Pflanzliste) 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, mit mindestens 75 % der Grundfläche zu begrünen.
Findet keine Dachbegrünung oder anderweitige gärtnerische Nutzung (Urban Gardening) auf dem Dach statt, ist dies über eine wand- oder bodengebundener Fassadenbegrünung ersetzbar. Die Fassadenbegrünung muss so angeordnet werden, dass die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die doppelte Fläche der erforderlichen Dachbegrünung in spätestens fünf Jahren bewachsen hat (Ergänzung in Festsetzung (2)).

(2) Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung der Parkhäuser
Die Parkhäuser in den Baugebieten SO3 sind mindestens an zwei Fassadenseiten mit einem Mindestflächenanteil von 70 % zu begrünen. Dies kann wand- und/oder bodengebunden erfolgen.
Für die wandgebundene Fassadenbegrünung sind modulare oder flächige Bauweisen unter Verwendung von standortgerechten Pflanzen umzusetzen.
Für die bodengebundene Fassadenbegrünung sind bei den selbstklimmenden oder punktuell schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen hochwüchsige und ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden.
Die Pflanzflächen sind artgerecht zu dimensionieren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Durch Dachüberstand überragte Pflanzflächen bedürfen einer automatischen Bewässerung.
Die technische Ausführung der Wandkonstruktionen, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung ist nach anerkannten Regeln der Technik anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweis Nr. 13).
Zudem wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Last der Begrünung selbst, als auch die auftretende Windlast, statisch zu berücksichtigen sind.
Für die Fassadenbegrünen sind Beispielarten in der Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung aufgeführt.

(3) Pflanzgebot zur Promenade und Speicherstraße
Innerhalb der Promenade und auf der Westseite der Speicherstraße sind im städtebaulichen Konzept Baumvorschläge erfolgt (siehe nachrichtliche Darstellung). Davon sind mindestens 80 % der Vorschläge, hier 42 von 52 Standorten umzusetzen.
Es sind standortgerechte, klimaresiliente Laubbäume I. und II. Ordnung als Hochstämme, mit einem Stammumfang von minsestens 18/20 (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen, dabei ist eine Pflanzgrubentiefe von mindestens 1,5 m nach dem anerkannten Stand der Technik herzustellen. Die Pflanzfläche darf nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Beleuchtungskörper und Baumstamm ist einzuhalten.
Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Mögliche Pflanzenarten enthält die Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung.

(4) Erhaltung von Bäumen
Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sowie die Baumkulisse im Norden sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.
Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m sind unzulässig.

(5) Vegetationsfläche
(2) Auf der mit (2) gekennzeichneten Fläche ist die Wiesenvegetation zu erhalten oder mit bodendeckender niedriger Vegetation aus standortgerechten Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen jeglicher Art (Zäune, Mauern, Gabionen, Hecken) zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von blickdurchlässigen Zäunen zur Bahntrasse der DEInfrastruktur bis zu einer Höhe von 1,50 m. Unmittelbar an der Bahntrasse gelegene öffentliche Grünflächen sowie private Grundstücke sind an ihrer an die Bahnfläche angrenzenden Seite mit einem 1,50 m hohen, blickdurchlässigen Zaun einzufrieden.

Müllabstellanlagen
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter sind einzuhausen. Im Falle der Verwendung einer Rankkonstruktion ist diese vollflächig zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Tore oder ähnliche bewegliche Öffnungen.
Die Standplätze der Abfallbehälter müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist einzugrünen.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistungserbringung zulässig.

(1) Unzulässige Werbeanlagen
Nicht zulässig sind Werbeanlagen:
- als Auslegerwerbung sowie räumlich wirkende Werbekörper (z.B. Würfel, Prismen)
- als Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem und sich im zeitlichen Wechsel aufleuchtenden Licht (Lichtbänder) im Erscheinungsbild ändernde Werbung
- auf Pflasterflächen, Treppenanlagen, Stützmauern im privaten und öffentlichen Raum
- als Fensterwerbung.

(2) Flachwerbeanlagen
- Parallel zur Fassade angebrachte Flachwerbeanlagen dürfen nicht geteilt werden und eine maximale Größe von von 2,0 x 0,5 x 0,2 m (BxHxT) nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf das jeweils zusammenhängende Logo, den Schriftzug oder das Rechteck.
- Als Einzelbuchstaben ausgeführte Werbeanlagen dürfen ausnahmsweise die maximale Größe von 2,4 x 0,5 x 0,2 m (BxHxT) erreichen.

(3) Werbestelen
- Pro Gebäude / Hauptzugang ist nur eine Werbestele zulässig.
- Werbestelen dürfen eine maximale Größe von 0,5 x 0,5 x 1,8 m (BxTxH) nicht überschreiten.

III. Sonstige Satzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Stellplatzsatzung
Abweichend von der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund gilt: Bei Umsetzung bzw. Teilnahme am gebietsweiten Mobilitätskonzept mit den dort festgehaltenen entsprechenden Maßnahmen wird für Nicht-Wohnungsbau eine Minderung der notwendigen Stellplätze um 40 % festgesetzt. Sonstige Minderungsmöglichkeiten nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung sind nicht anwendbar. Bei Nichtteilnahme am Mobilitätskonzept ist folglich keine Minderung der Stellplatzanzahl auf der Grundlage der jeweils geltenden Stellplatzsatzung möglich.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Alleenkataster
Der als zu erhaltend und als "Baumbestand - geschützte Allee" hinweislich dargestellte Baumbestand in der Schäferstraße und Bülowstraße ist im Alleenkatster des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung AL-DO-0174 (Schäferstraße) und AL-DO-0175 (Bülowstraße) als gesetzlich geschützte Allee eingetragen.

V. Hinweise für Teilgebiete des Planbereichs

Auswirkungen von Wind im Bereich von hohen Gebäuden / Maßnahmen zum Schutz vor Windeinwirkungen
(1) Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Vorhaben in dem mit (1) gekennzeichneten Baufeldern für Gebäude mit bis zu X Geschossen vom Vorhabenträger eine gutachterliche Untersuchung der im Umfeld zu erwartenden Windströmungsverhältnisse zu erbringen. Hierbei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen Aufenthaltsbereiche sowie öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Es können Maßnahmen zur Minderung von Windströmungen notwendig werden.

VI. Hinweise für den gesamten Planbereich

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Altlasten
- Alle Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen begleiten zu lassen und im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zwingend extern zu entsorgen.
- Innerhalb des nach §9 BauGB gekennzeichneten Bereichs hat der Boden bei künftig unversiegelten und öffentlich zugänglichen Freiflächen im Horizont zwischen künftiger Geländeoberkante und - 0,50 Meter die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. eine Qualität BM-0ß Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Im Horizont zwischen - 0,5 und - 1,0 Meter ist eine Qualität BM-0* Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.
- Für den erforderlichen Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag im Bereich der unversiegelten Freiflächen ist natürliches kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist. Über das anzuliefernde Bodenmaterial sind ein Herkunftsnachweis sowie eine aktuelle chemische Analyse nach LAGA beizubringen. Diese sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt vor Einbau zur Freigabe vorzulegen.
- Sollen im Bereich von technischen Bauwerken (z.B. Unterbau von Straßen, Stellflächen oder Gebäuden) mineralische Ersatzbaustoffe eingesetzt werden, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu Qualität und Einbauweisen strikt einzuhalten. Der ausreichende Grundwasserflurabstand ist im Vorfeld nachzuweisen.
- Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3. Vorsorgemaßnahmen für Bauvorhaben gegen Sicker-, Stau- oder Grundwasser
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Grundwasserstände ab 5 m unter Geländeoberkante vor. Es wird empfohlen, unterirdische Gebäudeteile durch geeignete bautechnische Maßnahmen wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen und somit gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Hinsichtlich des Grund- und Stauwassers ist jeder Bauantragsberechtigter verpflichtet, ein Baugrundgutachten zu erstellen. Das Vorhandensein von Grund- und Stauwasser ist dort zu ermitteln. Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

4. Abfall
Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind auf Grundlage abfallrechtlicher Gesetze bei der Entstehung getrennt zu halten, zu deklarieren und umgehend, schadlos und gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu entsorgen.
Um dies insbesondere beim Rückbau oder Teilrückbau von Gebäuden und Anlagen fachgerecht umsetzen zu können, ist im Vorfeld ein Schadstoffkataster für die zu beseitigenden Gebäude zu erstellen und danach ein Rückbau und Entsorgungskonzept zu erarbeiten.
Diese sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Umweltamtes der Stadt Dortmund spätestens drei Wochen vor Beginn des Rückbaus vorzulegen.

5. Spundwand Schmiedinghafen
Die Spundwand des Schmiedinghafens ist mit Rammverpresspfählen und Stahlrammpfählen mit unterschiedlichen Neigungen und unterschiedlichen Längen im Uferbereich rückwärtig verankert. Bei tiefbautechnischen Arbeiten im Bereich der Promenade und den östlich angrenzenden Baufeldern sind vorab bei der Dortmunder Hafen AG die dort vorhandenen Baupläne der Spundwandverankerung einzusehen und auszuwerten. Tiefbautechnische Arbeiten im Bereich der Verankerungen sind mit der gebotenen Vorsicht auszuführen.

6. Fundamente Quartiershalle
Die Fundamente der Stützenkonstruktion der Quartiershalle können stellenweise in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Vor dem Eingriff in die Fundamente bei tiefbautechnischen Arbeiten sind die möglichen statischen Auswirkungen auf die Stützenkonstruktion durch einen anerkannten Sachverständigen für Tragwerksplanung zu untersuchen und zu bewerten. Tiefbautechnische Arbeiten im Bereich der Fundamente sind mit der gebotenen Vorsicht auszuführen.

7. Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Im Ergebnis der von der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführten Luftbildauswertung wurden 4 Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Es ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erfordernisse:
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung,
- Überprüfung der Blindgängereinschlagsstellen Nr. 58 und 59, wenn der Mindestabstand von 20 m zur geplanten Baumaßnahme unterschritten wird,
- Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich.

8. Gasaustritte (Methan)
Nach der Karte der potenziellen Methangasaustritte der Stadt Dortmund liegt das Plangebiet in der Zone 2. Gemäß der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie - sind Methanaustritte in der Zone hinreichend wahrscheinlich. Es wird die Installation einer Gasflächendrainage unter Gebäuden empfohlen.

9. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet sich an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungs-anlage anzuschließen oder die Niederschlagswasserbeseitigung vollständig auf dem Grundstück zu verwalten. Die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in Dortmund" ist zu beachten.

10. Überflutungsschutz
Bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche (Au) von >= 800 m² ist ein gesonderter Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100, Dez` 2016, nach Gl. 20 bzw. 21 zu führen und nachzuweisen.
Wenn die Regeneinzugsfläche des Grundstücks weitgehend aus Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (> 70 %) besteht, ist eine Überflutungsbetrachtung in Verbindung mit der Notentwässerung für ein 5-min-Regenereignis in 100 Jahren zu führen.

11. Überflutungsvorsorge
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 zum Gebäude 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.

12. Dachbegrünung und Solaranlagen
Solaranlagen (thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zu errichten. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Solaranlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Solar-Elemente zu begrünen.

13. Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Regeln 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.
Des Weiteren wird auf die FLL-Richtlinie zur Fassadenbegrünung (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen", www.fll.de) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL- Fassadenbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Fassadenbegrünung 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.

14. Artenschutz
Die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn folgende allgemeine Hinweise beachtet werden:
In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden. Konkrete Ausführungen können der Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.
Da weder Fledermausquartiere noch Brutplätze von Vögeln in den Gebäuden (vor allem den älteren (Backstein-)Gebäuden) auszuschließen sind, sind vor Umbau- und Abrissarbeiten an den Gebäuden Gebäudebegehungen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Das weitere Vorgehen wird dann, je nach Befund, von der ÖBB festgelegt.
Für ggf. durch Gebäudeabbrüche entfallende Fledermaus-Quartiere sind vorsorglich an den Neubauten geeignete Ersatzquartiere zu installieren. Je Verlust eines Quartiers muss mindestens die fünffache Menge an Angebot geschaffen werden. Konkrete Ausführungen können der Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden. Zudem wird vorgeschlagen, an den neuen Gebäuden Mauerseglernistkästen anzubringen, um Brutplätze zu erhalten (Verminderungsmaßnahme).

15. Maßnahmen gegen Vogelschlag
Bei Neuanlage von Gebäuden ist im Bauantragsverfahren zu prüfen, ob an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen sind (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile des Gebäudes durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind.
Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene und als hochwirksam gegen Vogelschlag getestete Materialien und Muster zu verwenden (u. a. Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die genannten Publikationen sind im Internet erhältlich sowie im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und im Umweltamt der Stadt Dortmund einsehbar.

16. Flächenwirksame künstliche Beleuchtung
Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z.B. Flutlichtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung den allgemeinen Regeln der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden). Es sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind. Zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin (vgl. MKULNV, 2014). Bernsteinfarbenes Licht mit einer Farbtemperatur bis 2.200 Kelvin und die Verwendung so genannter "Full-Cut-Off-Leuchten" werden empfohlen.

17. 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.

18. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt 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. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund dürfen ausgewählte Bäume mit Wurzelvorhängen geschützt werden.
Dies gilt insbesondere bei der Herstellung von Tiefgaragen / Kellergeschossen, die bereits mit der Baugrube einen ausreichenden Abstand halten müssen (oder andere vorkehrende Maßnahmen wie Spundwand vorsehen), sowie ebenfalls für den Schwenkbereich z.B. von Kränen oder Baggern.
Der Investor hat die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernimmt 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 den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.

19. 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.

Folgende Gutachten und Fachplanungen sind Bestandteile des Verfahrens:
- Abvi: Neuentwicklung des Gebietes Speicherstraße (B-Plan InN 246) in Dortmund – Verkehrsuntersuchung, Bochum, 15.11.2021
- Dipl.-Geogr. Michael Schwartze: FAUNISTISCHE GUTACHTEN Erfassungen der Eidechsen und Avifauna, 2020
- Grünplan, Büro für Landschaftsplanung: Bebauungsplan InN 246 – Hafenquartier Speicherstraße – in Dortmund – Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dortmund, Mai 2021 / April 2023
- afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten Schmiedinghafen / Speicherstraße Dortmund, Haltern am See, 13.11.2019
- Ingenieurbüro Stöcker: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan InN 246 – Hafenquartier Speicherstraße - im Stadtbezirk Dortmund Innenstadt Nord, Haltern am See, 16.03.2023
- Ingenieurbüro Stöcker: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - im Stadtbezirk Dortmund Innenstadt Nord, Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkung des Gewerbelärms Haltern am See, 16.02.2024
- Ingenieurbüro Stöcker: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - im Stadtbezirk Dortmund Innenstadt Nord, Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkung der Verlegung der Ein- und Ausfahrt vom Parkhaus-Nord, Haltern am See, 05.04.2024
- Ingenieurbüro Stöcker: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - im Stadtbezirk Dortmund Innenstadt Nord, Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkung des Verkehrslärms auf die Kleingartenanlage im Zusammenhang mit dem Ausbau des Knotenpunkts Schäferstraße / Speicherstraße, Haltern am See, 25.04.2024
- K.PLAN Klima. Umwelt & Planung GmbH: Klimagutachten zum Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße – Dortmund, Bochum, November 2022
- Lohmeyer GmbH: Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - Windkomfort, Bochum, 24.04.2024
- Müller-BBM Bericht M180983/01 „Entwicklungsgebiet „Nördliche Speicherstraße" Dortmund; Erschütterungstechnische Untersuchung", 25.07.2024
- M+O Rhein-Ruhr, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Hafenquartiers Speicherstraße, Dortmund, 06.07.2022
- Planersocietät: Mobilitätskonzept Nördliche Speicherstraße, Dortmund, Juni 2022
- Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Abtlg. 61/3 Mobilitätsplanung: Ergänzungen und Anpassung der Verkehrsuntersuchung – ABVI zum B-Plan Speicherstraße an die veränderten Rahmenbedingungen Mitte 2022, Dortmund, 13.02.2023
- Taberg Ingenieure: d-Port Entwicklungsgesellschaft mbH Dortmund, Speicherstraße Nord - Orientierende Gefährdungsabschätzung, Lünen, 22.01.2021
- Taberg Ingenieure: Gelände in der Bülowstraße 12-14 in Dortmund – Orientierende Gefährdungsabschätzung, Lünen, 24.07.2019

Verfahrensvermerke

Die 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 28.11.2023 überein.
Dortmund, den 1. April 2025
J. Tiemann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 26.09.24 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a 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 InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 30.9.2025
[Unterschrift]
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 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - mit dem Beschluss des Rates vom 26.09.24 übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.
Dortmund, den 30.09.2025
[Unterschrift]
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 52 vom 28.11.25 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - als Satzung in Kraft getreten.
Dortmund, den 02.12.2025
[Unterschrift]
Bereichsleiterin

Rechtsgrundlagen

BauGB
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

PlanzV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 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)

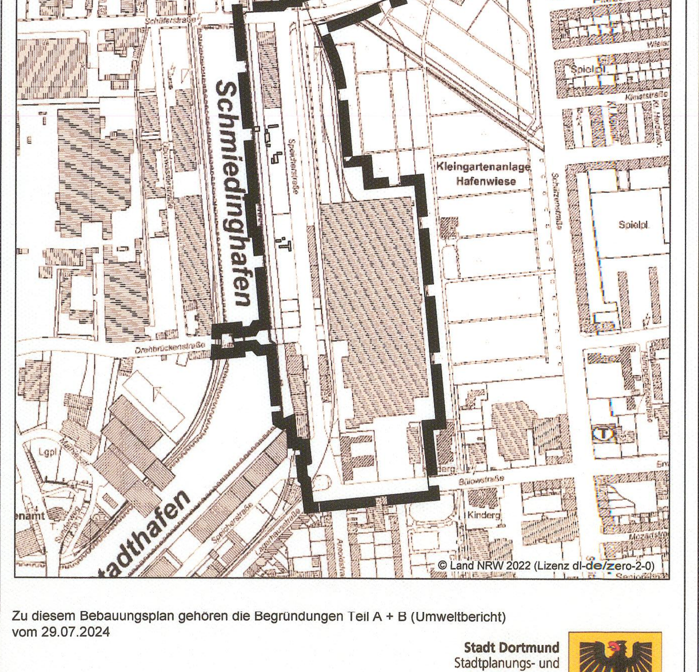
Planverfasser

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

Bebauungsplan InN 246
- Hafenquartier Speicherstraße -

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 29.07.2024	1 : 1.000	Blatt 1 von 1	61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründungen Teil A + B (Umweltbericht) vom 29.07.2024

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)