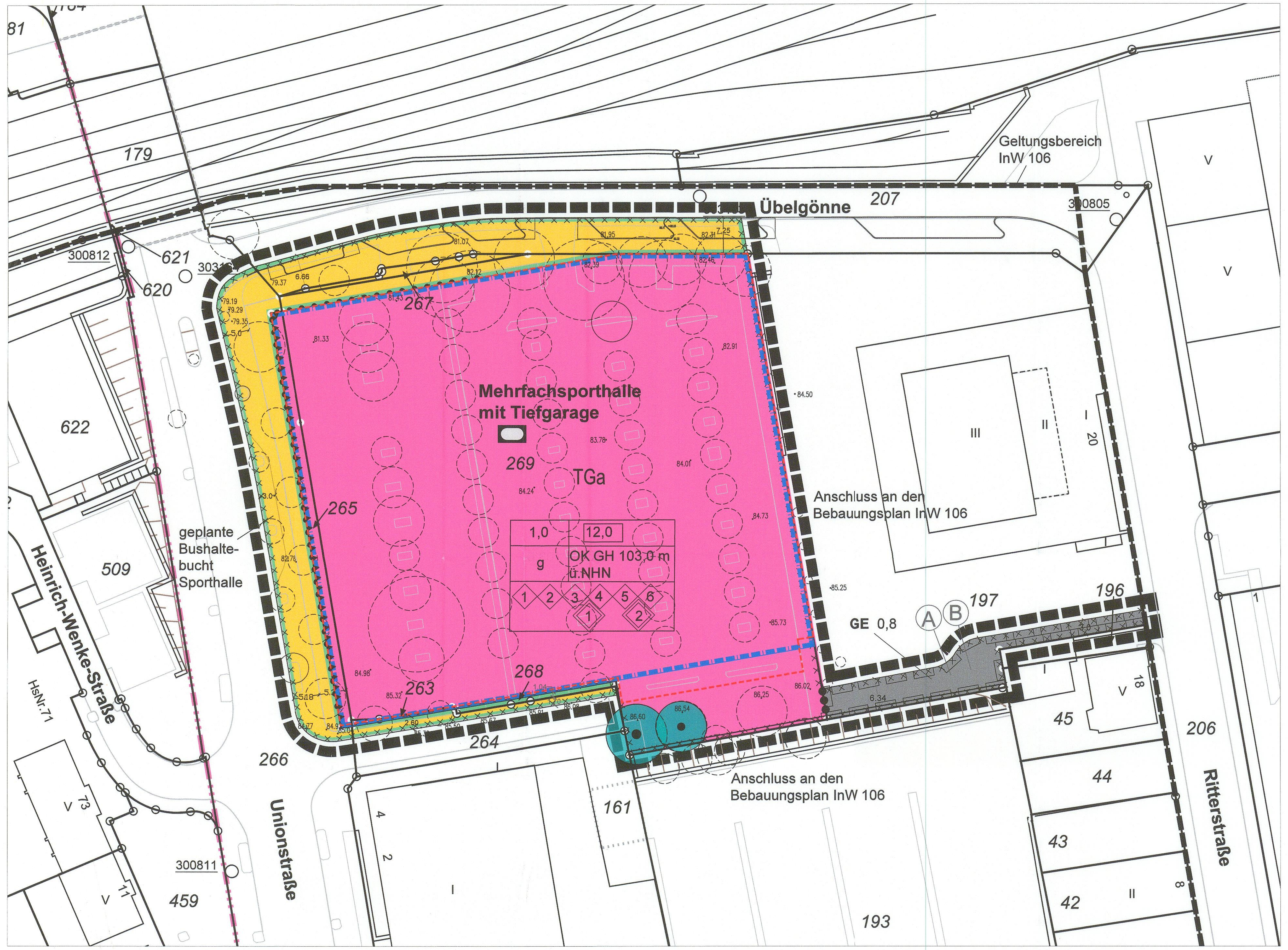
Bebauungsplan InW 236 - Übelgönne -

zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplanes InW 106



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I. S.3786 / FNA 213-1-2) UND DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG 2018 – BauO NRW 2018) VOM 21.07.2018 (GV. NRW.S.421/SGV. NRW. 232)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16-21a BauNVO)
- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
- 12,0 Baumassenzahl (BMZ)
- OK GH Oberkante baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Mehrfachsporthalle mit Tiefgarage

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a+b BauGB)
- Erhalt Einzelbaum

Sonstige Festsetzungen
- Textliche Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3, Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
- Umgrenzung von Flächen von Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- TGa Tiefgarage

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen
- •84.01 Geländehöhe (GOK) in m ü.NHN (Bestand)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes InW 106
- Texthinweis
- Straßenausbau Übelgönne
- zu erhaltender Straßenbaum

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Landesbauordnung NRW (BauO NRW)

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mehrfachsporthalle mit Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

(1) In der mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Mehrfachsporthalle mit einer Tiefgarage zulässig, deren Stellplätze sowohl der Sporthalle wie auch Gemeinbedarfseinrichtungen für kulturelle Zwecke dienen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB und § 89 BauO NRW)

(2) Die in der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf zulässige Gebäudehöhe (OKGH) darf durch technische Dachaufbauten (Oberlichter, Haustechnikeinrichtungen, Fahrstuhltechnik) sowie Solaranlagen überschritten werden, wenn die Aufbauten und Anlagen von der jeweils nächsten Gebäudeabschlusswand mindestens um das Maß ihrer Höhe, gemessen ab der Dachoberkante, zurückspringen.

§ 3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 BauGB i. V. m.
§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB und § 89 BauO NRW)

(3) In der mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind Garagen und Stellplätze nur in Form einer Tiefgarage zulässig. Carports sind unzulässig. Andere bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdige Stellplätze für Rundfunk- und Fernsehübertragungswagen, Pressefahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, Anlieferungswagen, Großfahrzeuge und Busse sowie bauliche Nebenanlagen, die der Energieversorgung oder Datenübermittlung dienen, zulässig.

Ebenerdige Stellplätze und bauliche Nebenanlagen zur Energieversorgung müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, der mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu begrünen ist. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, wenn sie direkt von dieser angefahren werden.

§ 4 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und § 89 BauO NRW)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(A) Der Stadt Dortmund wird das Recht eingeräumt, die mit (A) gekennzeichnete Fläche (Wegeverbindung) mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

(B) Der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) wird das Recht eingeräumt, die mit (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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

(4)

(1) In der mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Unionstraße für die Gebäude 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 ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

(2) Zur Vermeidung von Immissionskonflikten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung durch Gewerbelärm sind gewerblich betriebene Stellplatzanlagen (z.B. Parkraumbewirtschaftung) als Tiefgarage auszuführen. Öffnungsflächen von Tiefgaragen sind in der mit der Signatur ▲▲▲ gekennzeichneten westlichen Gebäudeseite nicht zulässig.
Zudem ist u.a. zur Vermeidung von Lärmkonflikten an der nächstgelegenen Wohnbebauung entlang der Unionstraße sowie dem westlichen Teil der Übelgönne ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ausnahmen von dem Ausschluss von den Öffnungsflächen von Tiefgaragen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung durch andere Maßnahmen eingehalten werden oder keine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage erfolgt.

(3) Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung durch Sportlärm aus dem Plangebiet Fenster der Mehrfachsporthalle in der mit der Signatur ▲▲▲ gekennzeichneten westlichen Gebäudeseite mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_{w,p} \geq 32$ dB auszustatten.
Darüber hinaus sind die Umfassungsbauteile einer zu errichtenden Sporthalle mit einem mittleren Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} \geq 45$ dB auszuführen.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Minderung von Versiegelung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

(5) In der mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Maßnahmen zur Begrünung und Minderung von Flächenversiegelungen umzusetzen.

(1) **Stellplatzbegrünung**
Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, das für je vier Stellplätze ein Baum gepflanzt wird. Innerhalb der Stellplatzanlage sind großkronige, standortgerechte Laubbäume als Höchststamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die Begründung enthält eine entsprechende Pflanzenauswahlliste für Baumpflanzungen.
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 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 Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

(2) **Stellplatzoberflächengestaltung**
Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mindestens 20 mm), Schotterrasen) zu befestigen.

(3) **Begrünung von Tiefgaragen**
Die nicht durch aufstehende Gebäude, Stellplätze, Zufahrts- oder Wege- und Platzflächen sowie notwendige technische Einrichtungen und Aufbauten bebauten Deckenflächen von Tiefgaragen sind vollflächig gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierzu ist auf den entsprechenden Flächen der Tiefgaragendecke ein Bodenaufbau mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm vorzunehmen und eine Bepflanzung mit Rasen, Stauden und bodendeckenden Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(4) **Dachbegrünung**
Die flachgeneigten Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zur Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Dachbegrünung 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 gegebenenfalls entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Wegeflächen) sind ohne flächenmäßige Einschränkung zulässig und von einer Begrünungspflicht ausgenommen.

(5) **Fassadenbegrünung**
Das Gebäude ist mindestens an zwei Fassadenseiten mit einem Mindestflächenanteil von 25 % zu begrünen. Dies kann wand- oder bodengebunden erfolgen oder als eine Kombination aus beidem.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Durch Dachüberstand überragte Pflanzflächen bedürfen einer automatischen Bewässerung.
Die technische Ausführung der Wandkonstruktionen, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung sind nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Last der Begrünung selbst, als auch die auftretende Windlast, statisch zu berücksichtigen sind.

§ 8 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW, § 31 Abs. 1 BauGB)

(6) In der mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist zur Entlastung des Kanalsystems und um den Wasserhaushalt zu schonen, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser nur zeitverzögert bzw. mit einer Abflussverzögerung in die Kanalisation einzuleiten. Die Dächer sind als Retentionsdächer, Retentionsdächer mit Drossel oder Mäander-System etc. auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn technische, konstruktive Anforderungen des Sporthallenbaus entgegenstehen

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

Abweichend von der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund gilt: Bei Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Mobilitätskonzepts mit den dort festgehaltenen entsprechenden Maßnahmen wird eine Minderung der notwendigen Stellplätze um 94 % festgesetzt. Sonstige Minderungsmöglichkeiten nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung sind nicht anwendbar.

Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs

Archäologische Sondierung

(1) Die mit der Ziffer (1) gekennzeichnete Fläche für den Gemeinbedarf ist eine archäologische Verdachtsfläche. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens vorgeschichtliche Bodendenkmäler aufgefunden werden, die laut Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) sach- und fachgerecht zu dokumentieren sind. Um diese Kulturzeugnisse vor der Zerstörung durch die Bebauung zu schützen bzw. zu dokumentieren und dann zu bergen, muss die beplante Fläche archäologisch betreut werden. Die Kosten einer derartigen archäologischen Ausgrabung sind laut § 29 DSchG NRW vom Verursacher, d.h. Bauherren, zu tragen.

Dabei ist von der Tiefe und Art der Bodeneingriffe bzw. Baugrundvorbereitung abhängig, ob die archäologische "Betreuung" bereits bauvorgreifend erfolgen muss oder erst baubegleitend durchgeführt werden kann. Daher ist die frühzeitige und vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde vor der Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich.

Tiefgaragenzufahrt

(2) In der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist zur Vermeidung von Rückstau auf den öffentlichen Straßenraum bei Errichtung einer Tiefgarage eine Aufstellfläche vor der Zufahrt bzw. vor der Tor-/Schrankenanlage von ca. 48 Metern als Rückstaufläche erforderlich.

Hinweise für den gesamten Planbereich

Bodenbelastungen / Altlasten

Das vollständig mit der Signatur xxxxxxxx gekennzeichnete Plangebiet ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altstandorte und Altablagerungen als ehemalige Industriefläche gekennzeichnet und weist Bodenbelastungen auf.
Untergrunduntersuchungen (BGI Baugrundingenieure 2017 und 2018) schlossen bis zu rund 4 m mächtige anthropogene Auffüllungen auf, bei denen es sich in der Regel um schluffige bis kiesige Böden mit Bauschuttbruch und Schlacken handelt. Chemische Untersuchungen an Bodenmischproben zeigten Schadstoffbelastungen dieser Auffüllungen im Bereich der damals zugrunde zu legenden Zuordnungsklassen Z 1.2 bis Z 2 (Dortmunder Einbauwerte). Ausschlaggebende Schadstoffe sind überwiegend Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle.
Aus den Untergrundverhältnissen resultieren Erfordernisse in bodenschutzrechtlicher Sicht und Vorsorgehinsicht, deren konkreter Umfang im Zuge bauordnungsrechtlicher Antragsverfahren als Nebenauflage formuliert wird. Erdarbeiten müssen geotechnisch fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Bodenaushub ist sachgerecht extern zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bodenumlagerungen sind nur auf Basis eines für verbindlich erklärten Sanierungsplanes gemäß § 13 BBodSchG möglich.
Zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch sind Freiflächen weitestgehend zu versiegeln und Grünflächen mit mindestens 0,5 m unbelastetem bindigem Boden abzudecken.

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten sich bei Erarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer bisher nicht erkannten Altlast oder weiterer schädlicher Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß der Mitteilungspflicht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodschG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Fachbehörde weiterreichende Schutz- und Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

Abfallwirtschaft

Bei Abbruch-Vorhaben sind die anfallenden Abfälle, insbesondere Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander getrennt zu halten (§ 5 Abs. 4 LAbfG). Die separierten unbelasteten Boden- / Bauschuttmassen sind auf dem Grundstück wieder einzubauen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Sollte dieses nicht möglich sein, ist das Material entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (Krw-/AbfG) zu beseitigen.
Für Abfälle zur Beseitigung gilt der Benutzungszwang entsprechend der "Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Dortmund", sofern die Stoffe nicht in dieser Satzung nach Art oder Menge von der Beseitigung durch die Stadt Dortmund ausgeschlossen worden sind. In solchen Fällen ist mit der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG), Sunderweg 98, 44147 Dortmund (E-Mail: info@edg.de) Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei Baumaßnahmen Recyclingstoffe eingesetzt werden, sind folgende Genehmigungserfordernisse zu beachten:

- Bei Mengen über 800 m³ besteht, unabhängig von Verunreinigungen, die Verpflichtung zur Anzeige und Genehmigung beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde -.
- Der Einbau von Recycling-Material, das die Grenzwerte Z 1.1 der "Dortmunder Liste" überschreitet, bedarf mengenunabhängig einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Der Einbau von Industriereststoffen (Schlacken etc.) bedarf in jedem Falle der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umweltamt.

Nähere Informationen zu Abfallrecht, Abfalltechnik und Abfallwirtschaft sind bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Umweltamt der Stadt Dortmund (E-Mail: umweltamt@stadtdo.de) erhältlich.

Methangasaustritte

Die Arbeitskarte der potenziellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Oktober 2002) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 3. Danach sind Methanaustritte sehr wahrscheinlich bzw. konkret nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind die baulichen Anlagen mit einer überbauten Grundfläche > 50 m² mit einer Gasflächendrainage zu versehen. Die Planung der Drainage (Sicherungskonzept gemäß Veröffentlichung des Umweltamtes „Handbuch Methangas“) hat durch einen Sachverständigen zu erfolgen und ist den individuellen Gebäudeplanungen anzupassen. Der Sachverständige hat zu bestätigen, dass bei fachgerechter Umsetzung des Konzeptes eine sichere Gasableitung und die dauerhafte Gasfreiheit im Gebäude gewährleistet sind. Das Gassicherungskonzept ist als zusätzliche Bauvorlage im Rahmen des Bauantragsverfahrens einzureichen. Technische Rückfragen können an das Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, gerichtet werden.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Aus diesem Grund hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) eine Luftbildauswertung *(32/1-2210-R-3/07)* vorgenommen.
Die Auswertung der Luftbilder lässt ein Bombenabwurfgebiet erkennen.
Aus diesem Grund ist folgendes zu beachten:

- vor Beginn von Bauarbeiten ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchzuführen.
- für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist 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 (E-Mail: kampfmittel@stadtdo.de) - oder die Polizei zu verständigen.

Baumschutz

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.

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.

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 (BNatSchG) zu verfahren. In diesem Fall sind durch einen Gutachter Maßnahmen zu entwickeln, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden. Des weiteren sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung zu berücksichtigen, wie z.B. eine Bauzeitenregelung und die Minimierung des Baulärms. Notwendige Gehölzentnahmen sind entsprechend den Vorgaben des § 39 Abs.5 BNatSchG in der Zeit vom ersten März bis zum 30. September nicht gestattet. Vor der Fällung ist eine fachkundige Kontrolle der Bäume auf das etwaige Vorhandensein stärkerer Baumhöhlen (Fledermäuse im Winterquartier) oder von Horsten (von Greifvögeln) durchzuführen. Die Dokumentation ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Fällarbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Unberührt davon bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

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 dem anerkannten Stand 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.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Zur Vermeidung von potenziellen Vogelkollisionen sind bei der Neuanlage von Gebäuden und baulichen Anlagen großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden oder vorsorglich Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Größere durchsichtige oder spiegelnde Flächen sollten in kleinere Elemente unterteilt oder durch halbtransparente Materialien ersetzt werden. Verbleibende größere transparente/reflektierende Flächen sollten für Vögel sichtbar gestaltet werden. Große Reflektionsfronten sind mit geprüften "hoch wirksamen" Markierungen über die gesamte Glasfläche zu versehen. Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast sind (siehe Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022):

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster.

Unter Beachtung dieser vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko vermieden werden.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund“ in der jeweils gültigen Fassung (letzter Stand 16.12.2022) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist für Bauvorhaben, die eine abflusswirksame Fläche > 800 m2 aufweisen, ein frühzeitig mit dem Eigenbetrieb - Stadtentwässerung - der Stadt Dortmund abzustimmender Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu erbringen. Für die geplante Mehrfachsporthalle mit Tiefgarage ist dabei ein 100-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen.
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf zudem nur zeitverzögert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Gemäß der Kanaldatenauskunft ist das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der geplanten Mehrfachsporthalle mit Tiefgarage der städtischen Kanalisation gedrosselt mit 10 l/s zuzuführen. Daher ist im Baugenehmigungsverfahren auch die „Bemessung von Rückhalteräumen bei Einleitbeschränkungen“ gem. DIN 1986-100 zu führen. Abhängig von dessen Ergebnissen können im Baugenehmigungsverfahren durch den Eigenbetrieb - Stadtentwässerung - geeignete Rückhaltemaßnahmen in erforderlicher Größe gefordert werden, die eine zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleisten.
Zudem ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasserabfluss auf angrenzende Fremdgrundstücke erfolgt. Für Bauherren können entsprechend Mehrkosten entstehen.

Bauvorsorge Überflutungsschutz (für den privaten Objektschutz)

Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Gebäudeeingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zur Tiefgarage / Keller, 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 sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.
Ebenso wird empfohlen, die Zuwegungen zu Gebäude und Tiefgarage 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.

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 der Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde (E-Mail: denkmalbehoerde@dortmund.de) und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (E-Mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens eine Woche 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).

DIN-Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter können beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Gutachten und sonstige Anlagen

Folgende Gutachten wurden berücksichtigt:

- BGI Baugrundingenieure, Arnsberg, Gutachten Neubau Sport-/Turnhallen u. Parkpalette Unionstraße/Übelgönne in Dortmund, 11.05.2017
- BGI Baugrundingenieure, Arnsberg Baugrunderkundung und Gründungsberatung für das Objekt Neubau 4fach Sporthalle u. Parkpalette am Standort Übelgönne in Dortmund - ergänzende Untersuchung 2018, 30.08.2018
- BGI Baugrundingenieure, Arnsberg, Gutachten Neubau 4-fach Sporthalle mit eingeschossiger Tiefgarage Unionviertel in Dortmund Unionstraße/Übelgönne, 09.09.2023
- LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, Bebauungsplan InW 236 - Verkehrsuntersuchung, 21.08.2024
- Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung Bebauungsplan InW 236 – Übelgönne in 44137 Dortmund, 12.12.2024
- Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan InW 236, 27.02.2025
- Lohmeyer GmbH, Bochum, Bebauungsplan InW 236 Übelgönne – Luftschadstoffgutachten, Oktober 2024

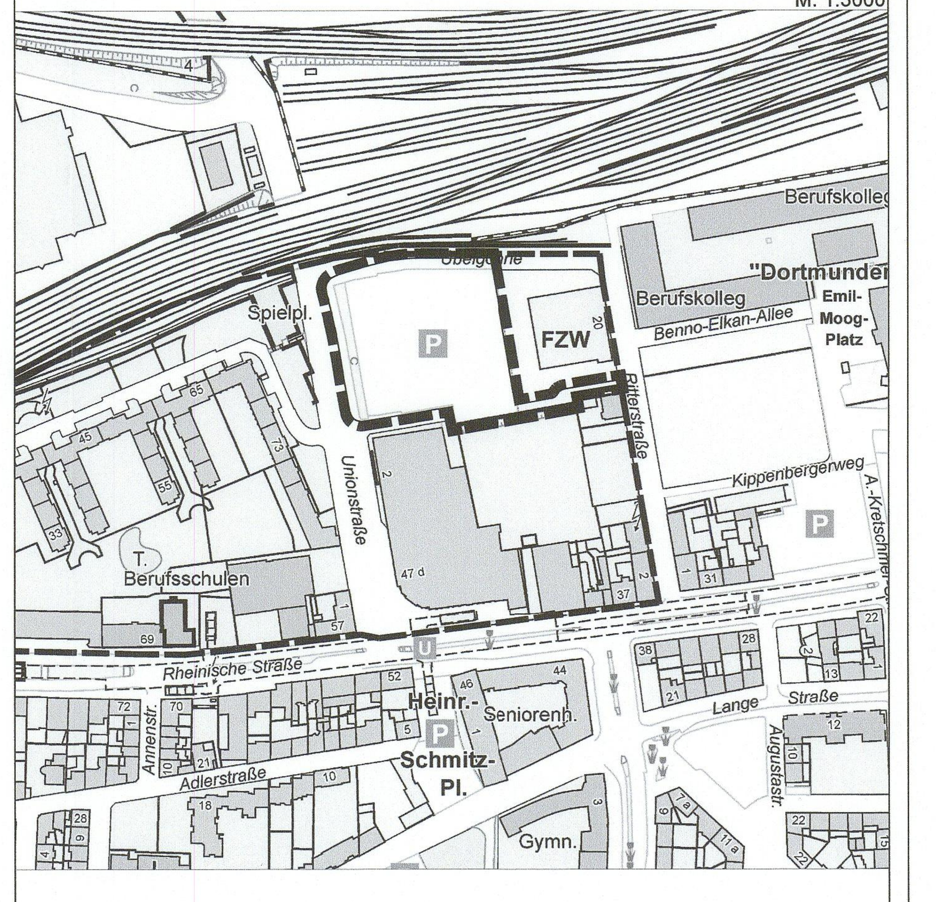
Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 10/2025 überein. Stadt Dortmund 3511 Vermessungs- u. Katasteramt Dortmund, den 22.12.20.. Leiter des Katasteramtes	Der Rat der Stadt hat am 18.12.2025 nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 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) diesen Bebauungsplan InW 236 - Übelgönne - als Satzung beschlossen. Dortmund, den 23.12.2025 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 InW 236 - Übelgönne - mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind. Dortmund, den 23.12.2025 Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen“ - Amtsblatt der Stadt - Nr. 02/2026 vom 16.01.26 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InW 236 - Übelgönne - als Satzung in Kraft getreten. Dortmund, den 21.01.2026 Bereichsleiterin

Bebauungsplan InW 236
- Übelgönne -

Änderung Nr.	Blatt	Maßstab		Abteilung	Datum
	Blatt 1/1	1:500	⊕	61/4	07.10.2025

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 07.10.2025

M. 1:3000



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt