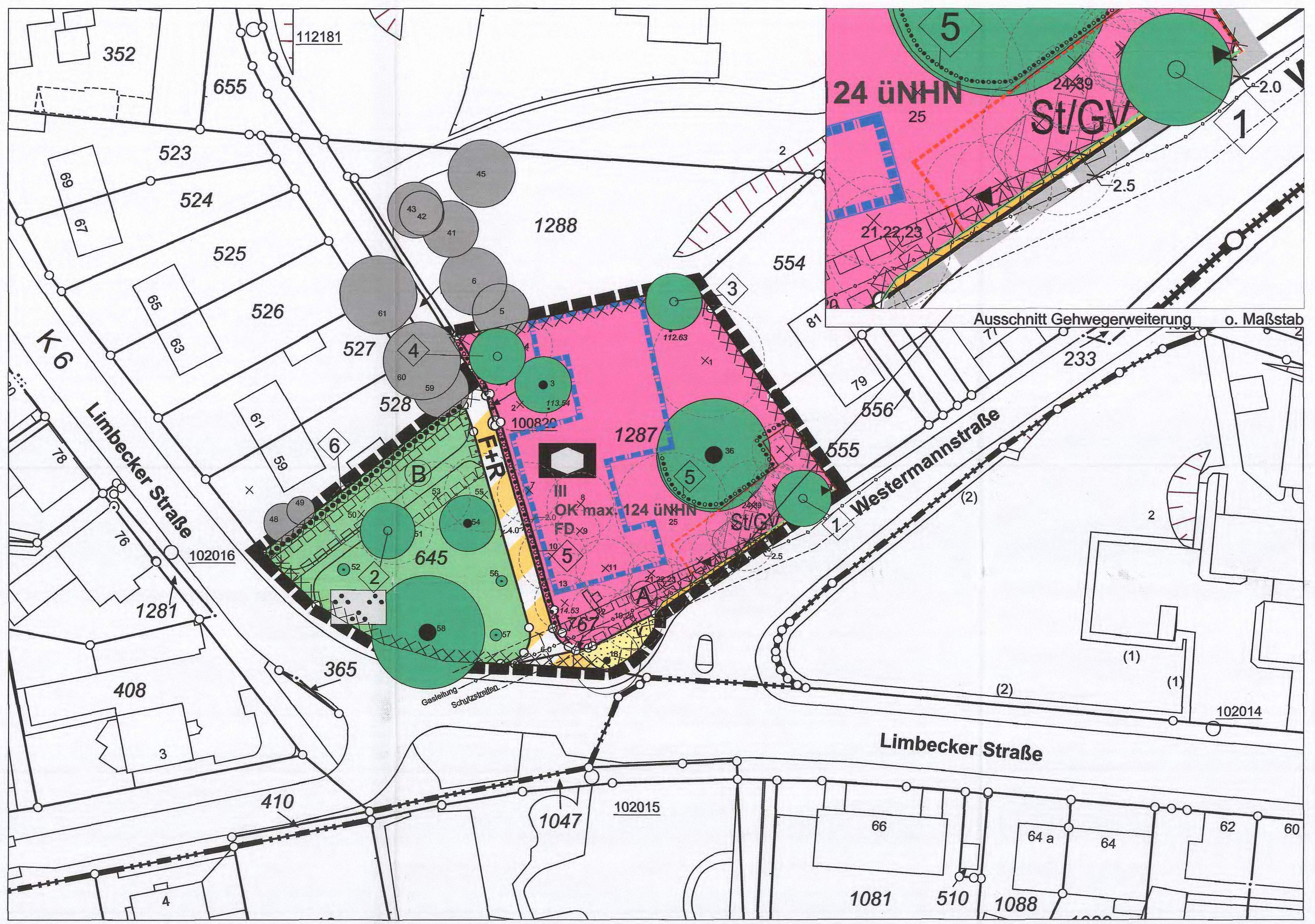
Bebauungsplan Lü 106 - Hallenbad Lütgendortmund

Änderung Nr. 3



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)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	
‐·‐·‐	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)	
🟪	Kindertageseinrichtung und Wohnheim für Menschen mit Behinderung

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
III	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
OK max.	maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	
🟩	Öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung -Parkanlage-

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen (§§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)	
●	Erhaltung: Bäume
○	Anpflanzung: Bäume
·●○●○●○●○●○·	Pflanz- und Erhaltungsgebot Schnitthecke
·●●●●●●●●●●●	Erhaltungsgebot Trenngrünstreifen

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)	
🟧	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
—	Straßenbegrenzungslinie
F+R	Fuß- und Radweg
▲	Zufahrt
▼	Ausfahrt
V	Verkehrsgrün

Sonstige Festsetzungen und Kennzeichnungen	
ST/GV	Umgrenzung von Flächen für Gebäudevorfahrt und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr 4 BauGB)
Ⓐ	Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb der Gashochdruckleitung zuständigen Unternehmensträgers
Ⓑ	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Einrichtungen, die sich im 1. und 2. Obergeschoss innerhalb der Gemeinbedarfsflächen befinden; geplant: Zuwegung mit 4 Stellplätzen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
☒	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bauliche Maßnahmen zur Gasableitung erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)
☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	
×11	Baum entfällt (Nummer laut Baumeinmaß)
• • • • •	Absperrpfosten (Vorschlag)
●	Baum außerhalb des Geltungsbereichs
⊙	vorhandener Baum über Leitungtrasse
—◇—◇—	Gashochdruckleitung (mit 6 m breitem Schutzstreifen)
•113.54	vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NRW)
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 der BauO NRW

FD	Flachdach mit max. 10° Dachneigung

Teil I Textliche Festsetzungen *(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO und BauO NRW)*

§ 1 Zulässigkeit von Stellplätzen

(1) Zulässigkeit von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Fläche sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in der mit dem Geh- und Fahrrecht umgrenzten Teilfläche zulässig (siehe § 6 für weitergehende Festsetzungen zum ruhenden Verkehr).

§ 2 Führung von Versorgungsleitungen

(1) Unterirdische Führung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 3 Geh- und Fahr- und Leitungsrechte

(1) Geh- und Fahrrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Der bzw. die Eigentümer der Gemeinbedarfsfläche haben das Recht, die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer sowie der Nutzer der Gemeinbedarfsfläche zu belasten.

§ 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Passive Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die Limbecker Straße und Westermannstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B.

Schallschutzfenster, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 (1987) zu verwenden und Schlaf-, Wohnschlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Außengeräuschpegel vor den Fenstern dieser Räume nachts 50 dB (A) nicht überschreitet.

Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Reduktion des Versiegelungsgrades
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
Die geplanten Stellplatzflächen (PKW-Stellplätze) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und innerhalb der Öffentlichen Grünfläche sind aus ökologischen Gründen und zur Reduzierung der Versiegelung - mit Ausnahme der Fahrspur - mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ein entsprechend versickerungsfähiger Unterbau ist herzustellen.

§ 6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die folgenden Gebote beziehen sich maßnahmenbezogen auf die Umsetzung und Sicherung des Grünkonzeptes gemäß Inhalten der Begründung zum Bebauungsplan. Nähere Ausführungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan. Hinsichtlich der folgenden Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen fachgerecht herzustellen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten sind. Bezüglich der Erhaltungsgebote gilt einheitlich, dass die bestehenden DIN-Normen zum Gehölzschutz (siehe unter Hinweise) einzuhalten sind.

Pflanzgebote gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Grundsätzliches zur Baumauswahl und zu den Baumpflanzungen:
Die Baumauswahl zu (2) und (3) erfolgt in Bezug zur Liste „Dortmunder Zukunftsbäume" (Tiefbauamt, 2017), damit hinsichtlich der Notwendigkeit zur Klimafolgenpassung geeignete Baumarten und -sorten zum Einsatz kommen. Nähere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
Die Baumscheiben sind, soweit sie nicht in Rasenflächen stehen, mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung (z. B. Tiefenbeet) herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und nach Vitalitätsverlust zu ersetzen.

(1) Extensive Dachbegrünung
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1 a Abs. 5 BauGB)
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen und Tiefgaragen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO im Planungsbereich.

Flachdächer und flache Dächer sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von höchstens 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

(2) Stellplatzbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

◇1 An der mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Stelle der Stellplatzanlage innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Baum als Hochstamm der Pflanzqualität 18/20 cm Stammumfang (StU - in 1,00 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Zur Auswahl stehen die folgenden Arten: Feld-Ahorn (Acer campestre) oder Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus ‚Fastigiata'.

3) Pflanzgebote von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1 a Abs. 5 BauGB)

◇2 An der mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Stelle innerhalb der öffentlichen Grünfläche neben der Stellplatzanlage ist als anteiliger Baumersatz ein Baum als Hochstamm der Pflanzqualität 18/20 cm StU zu pflanzen. Zur Auswahl stehen die folgenden Arten: Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) oder Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche).

◇3 An der mit der Ziffer ◇3 gekennzeichnete Stelle innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich der Kinderspielfläche ist als anteiliger Baumersatz ein Baum als Hochstamm der Pflanzqualität 18/20 cm StU zu pflanzen. Zur Auswahl stehen die folgenden Arten: Hainbuche (Carpinus betulus) oder Winter-Linde (Tilia cordata).

◇4 An der mit der Ziffer ◇4 gekennzeichnete Stelle innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist als anteiliger Baumersatz und zur Komplettierung der Baumreihe eine Winter-Linde (Tilia cordata) als Hochstamm der Pflanzqualität 18/20 cm StU zu pflanzen.

(4) Pflanz- und Erhaltungsgebot einer Laubholz-Schnitthecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW sowie in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 5 BauGB)

◇5 Zur Abgrenzung und Grünabschirmung der Fläche für den Gemeinbedarf z. B. gegenüber dem öffentlichen Fuß- und Radweg ist entlang der mit der Ziffer ◇5 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen eine Laubholz-Schnitthecke zu pflanzen und zu erhalten. Schnitthecken sind zweireihig im sog. Dreieckverband mit insgesamt mindestens 0,5 m Breite zu pflanzen. Zu errichtende Zäune sind innerhalb der Heckenpflanzung zu errichten. Zur Funktionserfüllung ist eine Schnitthöhe von mindestens 1,20 m zu ermöglichen. Zur Pflanzenauswahl stehen Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvativca) oder Liguster (Ligustrum vulgare).
Hecken dürfen auch als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NW mindestens 0,50 m betragen.

Erhaltungsgebote von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

(5) Erhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1 a Abs. 5 BauGB
Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten, schutzwürdigen Bäume sind vollumfänglich zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Vor und während der Bodensanierungs- und Bauarbeiten sind zum Schutz der Bäume Vorkehrungen zu treffen, die in den Hinweisen zur Festsetzungslegende aufgeführt und die zu beachten sind. Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.

(6) Erhaltungsgebot eines Trenngrünstreifens
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1 a Abs. 5 BauGB)

◇6 Der im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte und mit der Ziffer ◇6 gekennzeichnete Trenngrünstreifen ist zur Grünabschirmung zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Strauchpflanzung (Zaun) abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinden etc. vorgebeugt wird.

§ 7 Örtliche Bauvorschriften

(1) Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
Im Übergang zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen der privaten Grundstücke nur in Form von Hecken (Mindesthöhe 1,50 m, Maximalhöhe 2,00 m / in Vorgärten: Mindesthöhe 1,20 m) zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NW mindestens 0,50 m betragen. Zäune sind nur statthaft, wenn sie innerhalb der Pflanzung erstellt werden, damit sie hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Materialität nicht sichtbar werden. Sie dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

(2) Flachdächer und Dachaufbauten
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer dürfen eine maximale Neigung von 10 Grad aufweisen. Die Flachdächer sind so zu gestalten, dass die auf dem Dach installierte Versorgungstechnik wie z.B. Lüftungs- / Klimaanlagen und Solar- / Photovoltaikanlagen mit ihrer Aufbauhöhe unterhalb der Attika bleibt.

(3) Nebenanlagen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW und § 14 BauNVO)
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen, Abstellanlagen für Kinderwagen und Abfallbehältern unzulässig. Außerhalb des Gebäudes aufgestellte Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder durch eine Konstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Die Standplätze müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Teil II Kennzeichnungen *(§ 9 Abs. 5 BauGB)*

(1) Gasaustritte (Methan)
Nach der Karte der potentiellen Methangasaustritte der Stadt Dortmund liegt das Plangebiet in der Zone 3. Methangasaustritte sind sehr wahrscheinlich. Der Geltungsbereich ist daher gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren ist mit folgenden Forderungen zu rechnen: Bei der Errichtung von Baukörpern sind bauliche Maßnahmen zur Gasableitung erforderlich. Bauliche Anlagen mit einer überbauten Grundfläche > 50 m² sind 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 zweifach zur Antragsprüfung einzureichen.

Teil III Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Funde, 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. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wurden Bodendenkmäler gefunden, die von der Steinzeit bis ins Mittelalter datieren. Es ist damit zu rechnen, dass durch das Vorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden. Im Vorfeld von Aushubarbeiten sind die Details mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

(2) Altlasten
Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurden gutachterlich Bodenuntersuchungen (Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke, 18.07.2019) durchgeführt: Das anstehende Bodenmaterial weist teilweise Beimengungen von Schlacke und Aschen auf. Die Analysewerte zeigen zudem leicht erhöhte PAK-Gehalte. Maßnahmen zur Bodenverbesserung werden erforderlich: In den unversiegelten Außenbereichen des geplanten Kindergartens muss die Bodenqualität bis 1 m Tiefe unter zukünftiger Geländeoberkante frei von Störstoffen sein und den Anforderungswerten Z0 der Dortmunder Einbauwerte entsprechen (s. auch Kap. 12 der Begründung). Im Zuge der Bodensanierung sind die Belange des Schutzes zu erhaltender Bäume zu berücksichtigen (siehe unter (6)). Die Untere Bodenschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren die o.g. Anforderungen an die Bodenqualität stellen.

(3) 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 in den Freiflächen im Plangebiet wieder einzubauen.

(4) Kampfmittel
Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar in einem Bombenabwurfgebiet. Dennoch können Kampfmittel nicht völlig ausgeschlossen werden. Generell gilt: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

(5) Artenschutz / Baumfällungen
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 und das beauftragte Gutachterbüro für den Artenschutz (Uwedo, Dortmund) zu verständigen.

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

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetz (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.

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.

(6) Vorsorglicher Baumschutz / Verantwortung seitens der Bauleitung / Baumschutzsatzung
Bereits im Zuge der Sanierungsmaßnahmen gemäß Gutachten Ahlenberg Ingenieure, Herdecke, sind die betroffenen Bereiche mit geschütztem Baumbestand vollumfänglich zu schützen. Vor und während der Bodensanierungs- und Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Denn im Bereich der Kronentraufe geschützter Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig, ebenso wie Rangierarbeiten im Kronentraufbereich. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den 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-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.
Bereits im Vorfeld der Ausschachtungsmaßnahmen sind dort geeignete Schutzräume durch ortsfeste, nicht verschiebbare Holzzäune in ausreichendem Abstand vom Stamm zum Schutz der verankernden Wurzeln vor jeglichen baumschädigenden Eingriffen und Belastungen zu errichten. In der Praxis bemisst sich solch ein Abstand auf den vierfachen Stammdurchmesser, mindestens aber 1,5 m. Darüber hinaus sind die Schutzräume analog zur DIN 18920 und RAS-LP 4 zu gewährleisten; das heißt Kronentraufenbereich zzgl.1,5 m Saumbereich.
Nach Abstimmung mit dem kommunalen Baumschutz vorzunehmende, nicht zu vermeidende Eingriffe in den Wurzelraum des Baumes sind nach ZTV Baumpflege 2017 im Vorfeld zu definieren, als Leistungstext zu umschreiben, mit dem Kommunalen Baumschutz abzustimmen und fachgerecht durch das hiermit beauftragte Unternehmen durchzuführen. Im Zuge sämtlicher Bodenarbeiten im Umfeld geschützter Bäume ist eine Fotodokumentation anzulegen.
Dort wo ein Tausch belasteten Bodens erforderlich wird oder bauliche Gründe den Eingriff erfordern, ist ausschließlich der Einsatz von so genannten Saugbaggern zur größtmöglichen Schonung des durchwurzelten Bodenraumes zulässig. Hand- oder Maschinenschachtungen im Wurzelbereich sind nicht statthaft.
Im direkten Anschluß an derartige Bodenarbeiten im Wurzelbereich sind die betroffenen Flächen mit kulturfähigem, unbelastetem Substrat abzudecken. Das Substrat hat den Anforderungen der FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1 und 2 in der aktuellen Fassung zu entsprechen sowie den Anforderungen der DIN 18915 (Substrat frei von pflanzen- und umweltschädlichen Bestandteilen). Für städtische Bäume ist das Grünflächenamt; für private Bäume ist der Kommunale Baumschutz mit der Fachaufsicht zu beteiligen.
Vor Beginn von Sanierungs- und Bodenarbeiten ist die Bauleitung zu unterrichten. Im Falle baubedingter Folgenschäden an geschützten Bäume hält es sich die Stadt Dortmund vor, Entschädigungsansprüche gemäß dem Wertermittlungsverfahren nach der Methode Koch durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen.
Darüber hinaus gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung. Fällgenehmigungen für nach Dortmunder Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. wenn nicht baugenehmigungspflichtig direkt beim Baumschutz einzuholen. Hierzu ist zu dem Fällantrag / den Fällanträgen ein Lageplan mit den zu fällenden Bäumen (Art, Stammumfang) einzureichen. Ein Ausgleich ist gemäß Dortmunder Baumschutzsatzung zu erbringen.

(7) Dachbegrünung nach anerkanntem Stand der Technik und Photovoltaik
Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", www.fll.de) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern und flachen Dächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

(8) Luftbelastung
Aufgrund der Luftbelastung durch die angrenzenden Straßen empfiehlt das Umweltamt, dass alle schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, Schlafräume) in denen sich die Kinder, Betreuer und Bewohner dauerhaft aufhalten, zur straßenabgewandten Seite liegen. Sollten die Gebäude mit einer Kühl- oder Lüftungsanlage etc. ausgestattet werden, empfiehlt es sich, die Luftentnahme von der straßenabgewandten Seite (Richtung Krankenhaus) vorzunehmen.

(9) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen Regelwerken
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen, außerstaatlichen Regelwerke werden im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

(11) Bestehende Wasserleitung (DN 200)
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche befinden sich eine größere Wasserleitung und ein Schachtbauwerk, die der Versorgung des angrenzenden Krankenhauses dienen. Eine Verlagerung ist mit dem örtlichen Wasserversorger und dem Krankenhaus abzustimmen.

(12) Überflutungsschutz
Hinsichtlich des Überflutungsschutzeses ist die DIN 1986-100, in der einschlägige Regelungen bezüglich zu ergreifender Maßnahmen bei einer ausflusswirksamen Fläche > 800 m² beschrieben sind, zu beachten.

(13) Städtebaulicher Vertrag
In einem städtebaulichen Vertrag werden bestimmte Maßnahmen, die der Sicherung der mit dieser Bebauungsplanänderung verfolgten Ziele dienen, zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin vereinbart.

Gutachten

- Geräuschimmissions-Untersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich der Änderung des B-Plans Lü 106 Kita Westermannstrasse in Dortmund, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, zuletzt aktualisiert am 16.12.2020
- Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung und bodenkundliche Kartierung, KiTa und Behindertenwohnheim in Do-Lütgendortmund, Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke, 18.07.2019 (inkl. des Nachtrags zur Funktionsbewertung des Bodens v. 11.10.2019)
- Baugrunduntersuchung, gründungstechnische Beratung, Kindertagesstätte (Kita) und Behindertenwohnheim in Do-Lütgendortmund Westermannstraße (Limbecker Straße), Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke, Juli 2019
- Belange des Umweltschutzes, Uwedo, Dortmund, September 2019
- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Uwedo, Dortmund, Juli 2019

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters
Stand 03/2021 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 28.06.2021

Stadt Dortmund Vermessungs- u. Katasteramt

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 24.06.2021 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) 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 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 12.11.2021

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung -
BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Lü 106 - Hallenbad Lütgendortmund - mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 12.11.2021

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 69-77. J. vom 26.11.2021 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Lü 106 - Hallenbad Lütgendortmund - als Satzung in Kraft getreten.

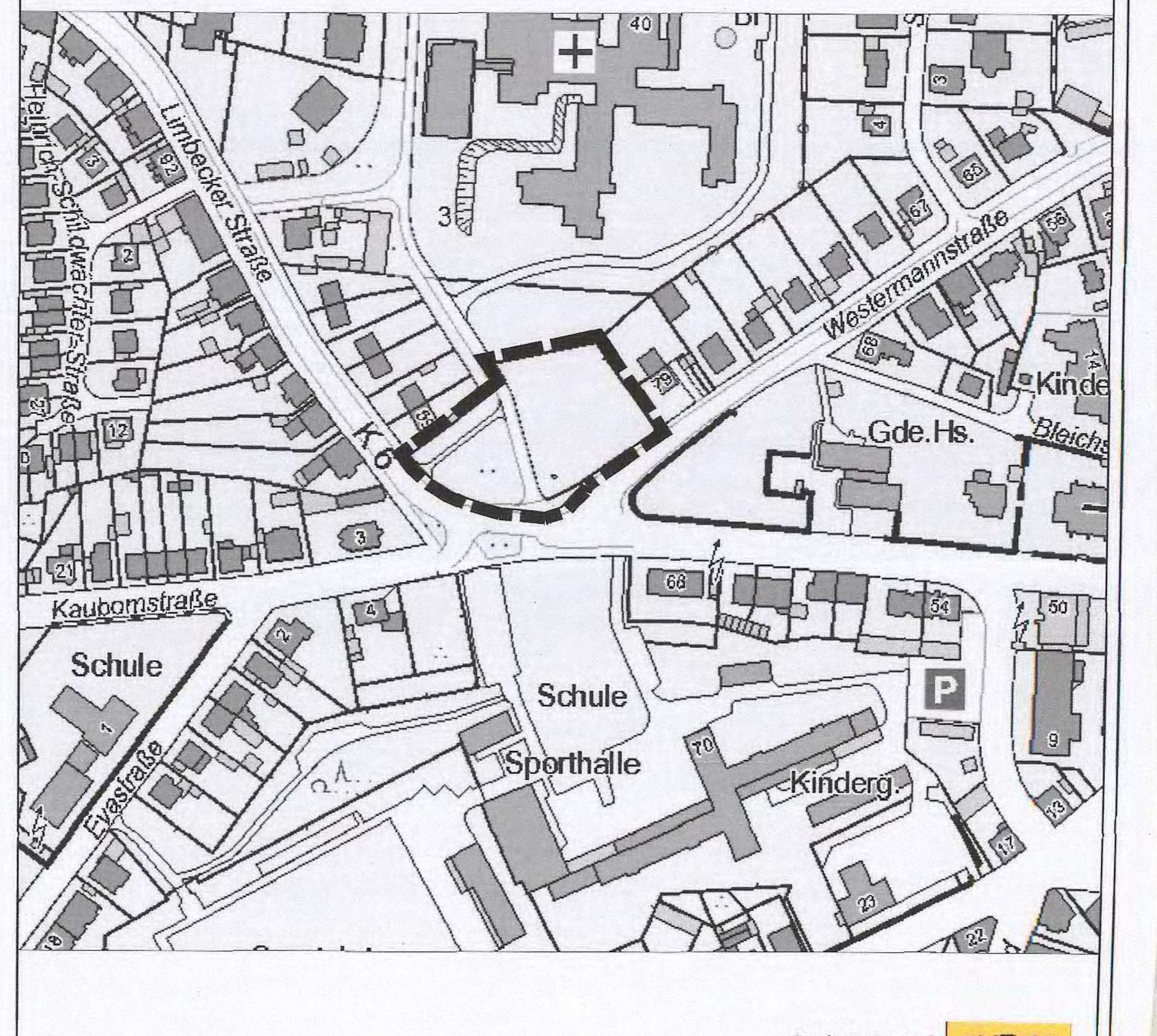
Dortmund, den

Bereichsleiterin

Bebauungsplan Lü 106
- Hallenbad Lütgendortmund -
Änderung Nr. 3

	Blatt	Maßstab		Abteilung	Datum
	in einem Blatt	1: 500	⊕	61/4	07.04.2021

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 07.04.2021



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt