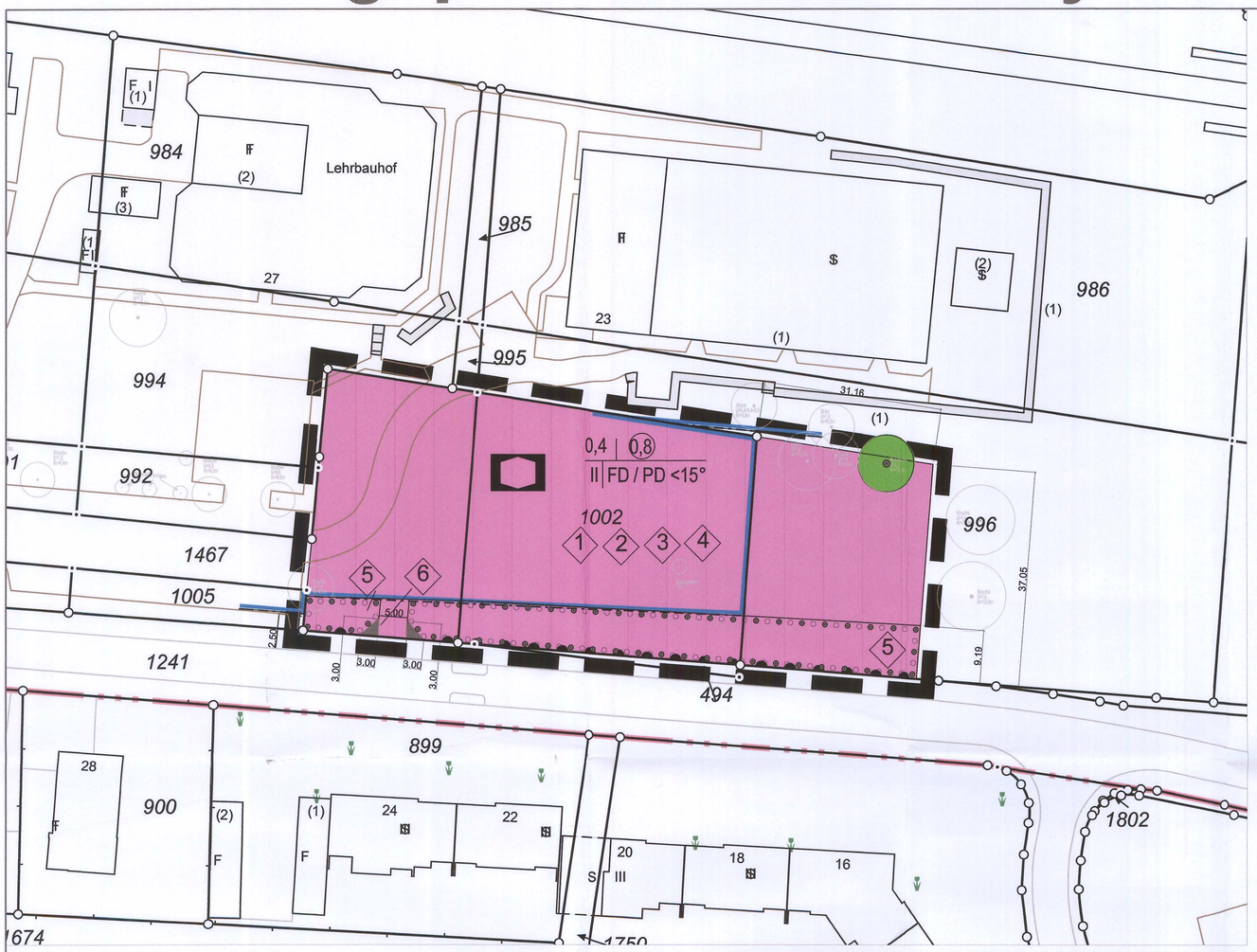
Bebauungsplan Lü 116 - Kleybredde - Änderung Nr. 7



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S.3786/FNA 213-1-2)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: sozialen und schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 22-23 BauNVO)

- Baugrenze

Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum (Erhaltungsgebot) hier: Mehlbeere

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtsbereich hier: ausschließlich für Fuß- und Radverkehr sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Je nach Ausführungsplanung kann sich dieser Bereich max. 5,00 m nach links oder rechts verschieben
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1 Textliche Festsetzungen
- 10,02 Bemaßung in Metern

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG 2018 (BauO NRW 2018)
[§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 der BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), geändert durch Art. 7 Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)]

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- <15° maximale Dachneigung 15°

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Gebäude mit Hausnummer
- Flurstück mit Flurstückspunkten, -grenzen und -nummer (985)
- Flurgrenze
- eingemessener Baum mit Stammumfang und Kronendurchmesser

Baunutzungsverordnung [BauNVO]
Für den Geltungsbereich der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans Lü 116 - Kleybredde - gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786)

Textliche Festsetzungen

§ 1 **Art der baulichen Nutzung**
1 [§ 9 (1) Nr.1 und 5 BauGB]
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: sozialen und schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen [§ 9 (1) Nr.5 und (6) BauGB] dient der Errichtung einer Kindertagesstätte und ggf. anderer sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen sowie möglichen Ergänzungen der bestehenden Ausbildungswerkstatt.

§ 2 **Maß der baulichen Nutzung**
2 [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO]
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 und 20 BauNVO auf II begrenzt.

§ 3 **Stellplätze**
3 [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
Offene Stellplätze und Stellplatzanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

§ 4 **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
[§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9(1) Nr. 20 BauGB sowie i.V.m. § 1a BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und (4) BauO NRW]

§ 4.1 **Dachbegrünung**
4 Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 (2) BauO NRW, einschließlich Garagen, mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder flache Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C ≤0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

§ 4.2 **Kombiniertes Pflanz- und Erhaltungsgebot**
5 Der Wall und dessen Bepflanzung sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen / Sträuchern, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz (abhängig von dem zu ersetzenden Gehölz mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

§ 4.3 **Erhalt von Einzelbäumen**
Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Laubbaum ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Das Unterbauen und Versiegeln sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich zuzüglich 1,50 m ist unzulässig.

§ 4.4 **Stellplatzbegrünung**
Bei Sammelstellplatzanlagen ist je vier angefangener ebenerdiger Stellplätze ein Laubbaum mit eine Stammumfang von 18 - 20 cm (in 1,00 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist in einem regelmäßigen Raster durchzuführen. Es dürfen maximal 5 Stellplätze in Folge ohne Baumscheibe errichtet werden. Die mit Bodendeckern, Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m) anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mindestens 12 m³ mit einem für die Baumart geeigneten Pflanzsubstrat herzustellen. In Ausnahmefällen, nur in Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Fachbereich 61/4, Freiraumplanung), darf die Baumscheibe auf ein lichtes Innenmaß von mindestens 2,00 m reduziert werden. Sobald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Baumscheibe kleiner ausgeführt werden muss, sind folgende Vorgaben zu beachten: Der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ ist unterhalb der befestigten Fläche herzustellen. Zudem ist die zu versiegelnde Fläche oberhalb der Pflanzgrube zwingend aus versickerungsaktivem Belag herzustellen. Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z. B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren. Die Wahl der Bäume ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.

§ 5 **Verkehrsflächen**
6 [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Es sind keine Zu- und Ausfahrten von der Kleybredde möglich, ausgenommen sind Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Fuß- und Radverkehr an der ausgewiesenen Stelle. Je nach Ausführungsplanung kann sich dieser Bereich max. 5,00 m nach links oder rechts verschieben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Stellplatzanlage auf den westlich angrenzenden Flurstücken und deren Anbindung an die Kleybredde.

Hinweise für den gesamten Geltungsbereich

1. Denkmalpflege/ Archäologie
Das Plangebiet liegt in einer Bodendenkmalverdachtsfläche. Der Stadt als Untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Sämtliche Bodeneingriffe sind zudem von einer archäologischen Fachfirma zu begleiten. Die Details sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

2. Kampfmittel
Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Artenschutz
Ein Erfüllen der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 2 und Nr. 3 i.V.m. (5) BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da der Untersuchungsraum bereits durch anthropogene Störwirkungen vorbelastet ist und in ausreichendem Umfang gleichartige Strukturen als Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) ist unter Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen nicht erforderlich. Dem Vorhaben stehen aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungshemmenden oder zulassungsversagenden Sachverhalte entgegen. Voraussetzung ist aber die Einhaltung der Baumfällungs- und Bauzeitenregelung, d. h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten, in der Zeit von Oktober bis Februar. Zu rodende Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 50 cm müssen zudem vor ihrer Entnahme auf einen Besatz mit Fledermäusen hin kontrolliert werden. Die Beseitigung älterer Bäume soll nach Möglichkeit im Oktober erfolgen.

4. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

5. Altstandorte und Altablagerungen
Der Änderungsbereich "Änderung Nr. 7 des Bebauungsplans Lü 116-Kleybredde" ist durch einen antropogen geprägten Standort ohne besondere Bodenbelastung gekennzeichnet. Vermeidbare Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen sind durch geeignete Maßnahmen wirksam zu verhindern. Das Einhalten der DIN 19731 und DIN 18915 (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge) ist hierbei zwingend zu berücksichtigen. Im Bereich neu anzulegender unversiegelter Außenbereiche sind nachweislich natürliche, störstoffarme Böden (Z0 Dortmunder Einbauwerte und Vorsorgewerte BSchV) zu verwenden. Sollten bei Erdarbeiten Bodenbewegungen oder ähnlicher Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NRW) vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde vor, weitergehende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zu fordern. Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Der Wiedereinbau vor Ort ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an die chemische Bodenqualität zu priorisieren.

6. Methan
Der Änderungsbereich gehört laut Arbeitskarte der aktuellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) zu den Gebieten, die zu Zone 2 zählen, in denen Natur(methan)gasaustritte hinreichend wahrscheinlich sind. Die Installation einer Gasflächen-Dränage oder vergleichbarer Sicherungsmaßnahmen gegen das Eindringen von Methangas in Gebäude wird empfohlen. Unter Einschaltung eines Sachverständigen oder einer Sachverständigenstelle ist zu prüfen, ob technische Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

7. Bergbau
Das Plangebiet liegt über den Bergwerksfeldern Borussia, Borussia Erz, Alwine sowie Borussia Gas. Heute noch einwirkungsrelevanter tages- / oberflächennaher Altbergbau ist im Plangebiet nicht dokumentiert. Im Umfeld des Vorhabens hat dieser jedoch umfangreich vor 1900 stattgefunden, kann heute noch einwirkungsrelvant sein und ist zu berücksichtigen.

8. Klimaschutz
Es sollen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel erfolgen, wie z. B. energiesparendes Bauen, Beschattung, Nutzung von Photovoltaikanlagen, Verwendung von versickerungsfähigem Material.

9. Dachbegrünung und Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder flachen Dächern mit einer Dachneigung bis 15° 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. Begrünungsmaßnahmen sind nach dem anerkannten Stand der Technik herzustellen. 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.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser
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 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermeiden oder merklich zu verlangsamen ist. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist für das Baugrundstück ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu erbringen, dem ein 30jähriges Regenereignis zugrunde zu legen ist. Aufgrund der Einleitungsbeschränkung für das Plangebiet in die angrenzenden öffentlichen Abwasserkanäle von insgesamt 35l/s kann darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser nur zeitverzögert der Kanalisation zugeführt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher in frühzeitiger Abstimmung und einvernehmlich mit dem Eigenbetrieb - Stadtentwässerung - der Stadt Dortmund nachzuweisen, dass geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, so dass die Einleitungskapazität nicht überschritten wird. Sollten Betonsohlen ausgeführt werden, sind diese ebenso wie die ins Erdreich einbindenden Gebäudeteile in wasserundurchlässigem Beton (z.B. gemäß WU Richtlinie) oder gegen drückendes Wasser auszuführen (z.B. gemäß DIN 18533-1, Einwirkungsklasse W2.1-E, z.B. gemäß WU-Richtlinie); (siehe Stellungnahme, UNB).

11. Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Die gelisteten Bäume sind der Begründung Kapitel 10 Umweltbelange Tabelle 3 zu entnehmen.

12. Einsichtnahme von DIN-Normen
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Stadtplanungs- und Bauordungsamt der Stadt Dortmund bereitgehalten.

13. Zu dem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:
- Orientierende Gefährdungsabschätzung, erstellt durch Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI, Harkortstraße 14, 48163 Münster
- Geotechnisches Gutachten erstellt durch Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI, Harkortstraße 14, 48163 Münster
- Bodenuntersuchung, erstellt durch: Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik Grundbaulabor Bochum GmbH, Kohlenstraße 70, 44795 Bochum
- Luftschadstoffscreening, erstellt durch: Büro Müller-BBM GmbH, Niederlassung Gelsenkirchen, Fritz-Schupp-Straße 4, 45899 Gelsenkirchen
- Geräuschimmissions-Untersuchung, erstellt durch: Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Wellinghofer Amtsstraße 4, 44265 Dortmund
- Verkehrsgutachten, erstellt durch: Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung ambrosius blanke, Westring 25, 44787 Bochum
- Artenschutzvorprüfung (Stufe 1), erstellt durch: Büro Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, Niederlassung Bochum, Ehrenfeldstraße 34, 44789 Bochum
- Prüfung der Umweltbelange, erstellt durch: Büro Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, Niederlassung Bochum, Ehrenfeldstraße 34, 44789 Bochum

Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters
Stand 01.08.2022 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 12.08.2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 23.06.2022 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 24.8.2022

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 Lü 116 - Kleybredde - Änderung Nr. 7 mit dem Beschluss des Rates vom 23.06.2022 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 24.8.2022

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 41 vom 02.09.2022 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Lü 116 - Kleybredde - Änderung Nr. 7 als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 12.09.2022

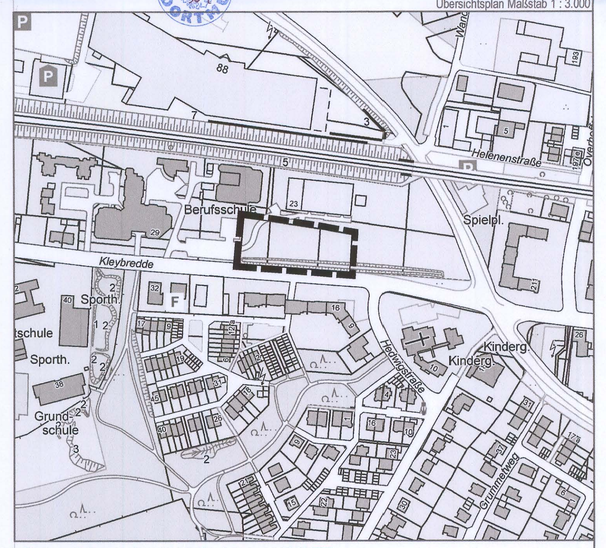
Bereichsleiterin

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 4 vom 27.01.2023 erneut ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplans Lü 116 - Kleybredde - Änderung Nr. 7 rückwirkend zum 02.09.2022 als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 20.02.2024

Bereichsleiterin

Übersichtsplan Maßstab 1 : 3.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 03.03.2022

Planungsbüro gR. GbR
Büro für anwendungsrechte Raum- und Stadtplanung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt