Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - Entwurf

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 .... überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Dortmund, den .... Öffentl. best. Verm.-Ing.	Der Rat der Stadt hat am .... 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 .... 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 .... übereinstimmt und, dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind. Dortmund, den .... Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. ..... vom .... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße - als Satzung in Kraft getreten. Dortmund, den .... 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)

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 Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN)
LH mind. 76,50 m	Bebauung ab einer lichten Höhe (LH) in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN)

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

- Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche
- 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. 25a, Nr. 25b BauGB
- zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

	Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze
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
V / IV	Lärmpegelbereiche (III-V) nach DIN 4109
	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)

Bestandsübernahmen und Hinweisliche Darstellungen

1641	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Gebäude
× 72.15	Geländehöhen (Meter über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN))
12333 KD 71,96 KS 68,33	Bezugspunkt der Höhenfestsetzung: 71,96 m ü. DHHN -Kanaldeckel-
	Baumbestand
	geplanter Baumstandort
	zu fällender Baum
	Blindgängerverdachtspunkt mit Sicherheitsradius
	Fuß- und/oder Radweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen
	vorgeschlagene Straßenführung/Straßenraumgestaltung
	Überdachung Halle
	Spundwand (Hafenbecken)
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 hafen-affiner 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, 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)

⟨1⟩ Oberirdische Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Fläche zulässig: In den mit ⟨1⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen 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 gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Es ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Spitzenabflussbeiwert von CS < 0,25 einzuhalten. Diese kann sowohl über ein Retentionsdach, als auch über den Einsatz von Zisternen zur Rückhaltung mit ergänzender Brauchwassernutzung erfolgen. Die DIN 1986-100 ist anzuwenden.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf flachen Dächern mit einer Neigung von 0 – 5 Grad Photovoltaik-Module zu installieren, deren Größe 40% der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

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

In dem Plangebeiet 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 nachforlgenden 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 vorgeschriebnen 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.

10. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) 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 mindesten 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 Kletterplanzen hochwüchsige und ausdauernde Kletterplanzen 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. 9.2).
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 Eingrünung von öffentlichen/privaten Stellplatzanlagen
Bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist je fünf angefangene ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Sollten gepflanzte Bäume ausfallen, sind sie gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,5 x 5,0 m) anzulegen. Die Pflanzfläche ist vollflächig zu bepflanzen. Eine Pflanzliste ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Sofern die örtlichen Gegebenheiten nur eine geringere offene Baumscheibe zulassen, muss diese mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Innenmaß) herzustellen. 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. Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren. Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Bepflanzung und Pflanzbeet nicht beeinträchtigt werden. Ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Beleuchtungskörper und Baumstamm ist einzuhalten. Mögliche Pflanzenarten enthält die Pflanzenauswahlliste als Anlage der Bebauungsplanbegründung.

(4) 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 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.

(5) 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 gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.

(6) 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 1,20 m. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

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
(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.
- Die lichte Höhe muss bei öffentlichen Flächen mindestens 3,0 m – gemessen ab Oberkante öffentliche Wegefläche – betragen.

(3) Werbestelen
- Pro Gebäude / Hauptzugang ist nur eine Wernestele 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB festgesetzte 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

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erfor-schung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

2. Altlasten
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes InN 246 ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vollständig als Industriefläche gekennzeichnet.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodeneingriffen / Bodenaushub die nachfolgenden Bestimmungen zu beachten:
- 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 0 und - 0,50 Meter die Klasse BM-0 der ErsatzbaustoffV bzw. die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Im Horizont zwischen - 0,5 und - 1,0 Meter ist die Klasse BM-F0* der ErsatzbaustoffV einzuhalten. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der BBodSchV maßgeblich. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und der Vegetationsart gemäß LABO Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 der BBodSchV anzupassen.
- Bei befestigten öffentlich zugänglichen Freiflächen ist bis zu einer Tiefe von 1 Meter unter GOK die Klasse BM-F0* der ErsatzbaustoffV einzuhalten.
- Für den erforderlichen Bodenaustausch im Bereich der unversiegelten Freiflächen ist natürliches kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen und Störstoffen ist. Über das anzuliefernde Bodenmaterial sind ein Herkunftsnachweis sowie ein aktueller Nachweis über die geforderte chemische Eignung beizubringen. Diese sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt vor Einbau zur Freigabe vorzulegen.
- 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. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Dachbegrünung und Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zu errichten. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

12. 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.

13. 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).

14. Maßnahmen gegen Vogelschlag
Bei Neuanlage von Gebäuden wird empfohlen, an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (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. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: 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.

15. 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 (z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z.B. Natriumdampflampen).

16. 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. 16. 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.

17. 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.

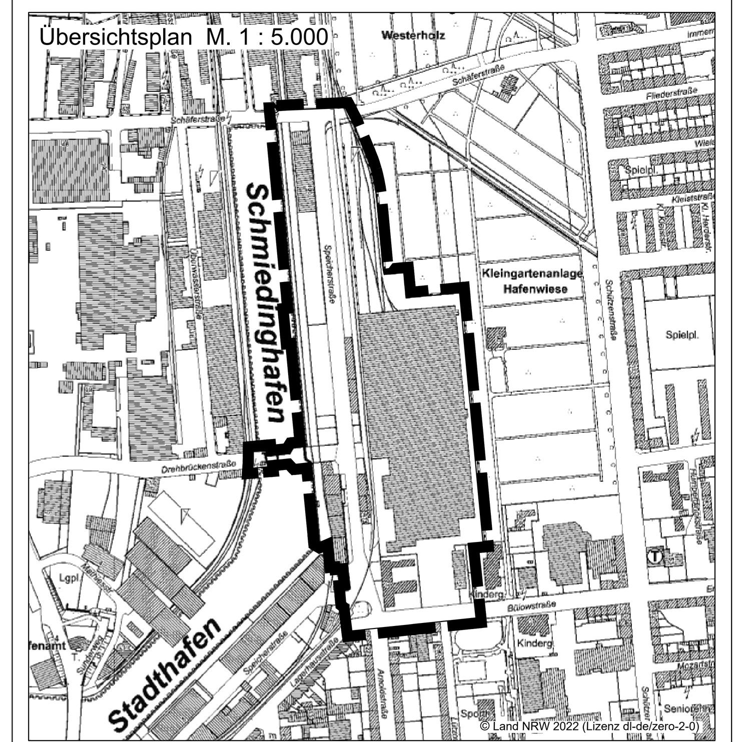
Folgende Gutachten und Fachplanungen sind Bestandteile des Verfahrens:
- Grünplan, Büro für Landschaftsplanung: Bebauungsplan InN 246 – Hafenquartier Speicherstraße – in Dortmund – Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dortmund, Mai 2021 / April 2023
- Ingenieurbüro Stöcker: Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan InN 246 – Hafenquartier Speicherstraße - im Stadtbezirk Dortmund Innenstadt Nord, Haltern am See, 16.03.2023
- M+O Rhein-Ruhr, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Hafenquartiers Speicherstraße, Dortmund, 06.07.2022
- Planersocietät: Mobilitätskonzept Nördliche Speicherstraße, Dortmund, 19.10.2021 (Entwurfs-fassung)
- Abvi: Neuentwicklung des Gebietes Speicherstraße (B-Plan InN 246) in Dortmund – Verkehrsuntersuchung, Bochum, 15.11.2021
- Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Abtlg. 61/3 Mobilitätsplanung: Ergän-zungen und Anpassung der Verkehrsuntersuchung – ABVI zum B-Plan Speicherstraße an die veränderten Rahmenbedingungen Mitte 2022, Dortmund, 13.02.2023
- K.PLAN Klima. Umwelt & Planung GmbH: Klimagutachten zum Bebauungsplan InN 246 - Hafenquartier Speicherstraße – Dortmund, Bochum, November 2022
- Taberg Ingenieure: Gelände in der Bülowstraße 12-14 in Dortmund – Orientierende Gefährdungsabschätzung, Lünen, 24.07.2019
- Taberg Ingenieure: d-Port Entwicklungsgesellschaft mbH Dortmund, Speicherstraße Nord - Orientierende Gefährdungsabschätzung, Lünen, 22.01.2021

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

Bebauungsplan InN 246
- Hafenquartier Speicherstraße -
Entwurf

Stand: 16.08.2023	Maßstab	Blatt	Abteilung
	1 : 1.000	Blatt 1 von 1	61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



© Land NRW 2022 (Lizenz dl-de/zero-2-0)

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründungen Teil A + B (Umweltbericht) vom 16.08.2023

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)