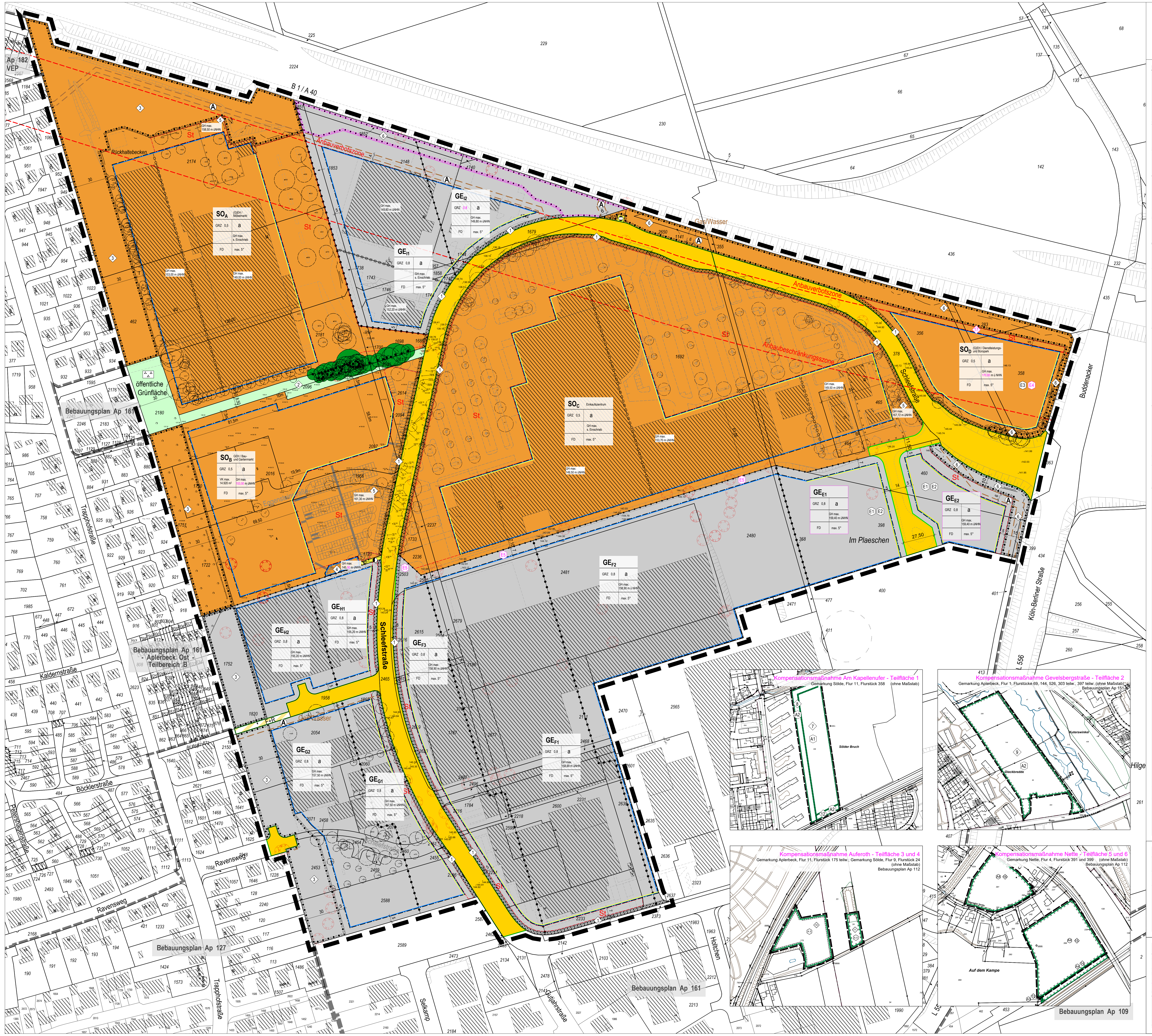
Bebauungsplan Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost - , Änderung Nr.1

Anlage 14


B 1 / A 40
Ap 182 VEP
Anbauverbotszone
Anbaubeschränkungszone
Rückhaltebecken
öffentliche Grünfläche
Gas/Wasser
Bebauungsplan Ap 161
Bebauungsplan Ap 161 - Aplerbeck Ost - Teilbereich B
Bebauungsplan Ap 127
Bebauungsplan Ap 109
SO_A (G)EH / Möbelmarkt GRZ 0,5 a GH max. s. Einschrieb FD max. 5°
SO_B GEH / Bau- und Gartenmarkt GRZ 0,5 a VK max. 14.920 m² GH max. 153,50 m üNHN FD max. 5°
SO_C Einkaufszentrum GRZ 0,5 a GH max. s. Einschrieb FD max. 5°
SO_D (G)EH / Dienstleistungs- und Büropark GRZ 0,5 a GH max. 170,00 m ü NHN FD max. 5°
GE_I1 GRZ 0,8 a GH max. s. Einschrieb FD max. 5°
GE_I2 GRZ 0,8 a GH max. 149,80 m üNHN FD max. 5°
GE_E1 GRZ 0,8 a GH max. 159,40 m üNHN FD max. 5°
GE_E2 GRZ 0,8 a GH max. 159,40 m üNHN FD max. 5°
GE_F1 GRZ 0,8 a GH max. 158,90 m üNHN FD max. 5°
GE_F2 GRZ 0,8 a GH max. 158,90 m ü NHN FD max. 5°
GE_F3 GRZ 0,8 a GH max. 158,90 m üNHN FD max. 5°
GE_G1 GRZ 0,8 a GH max. 157,50 m üNHN FD max. 5°
GE_G2 GRZ 0,8 a GH max. 157,50 m üNHN FD max. 5°
GE_H1 GRZ 0,8 a GH max. 155,20 m üNHN FD max. 5°
GE_H2 GRZ 0,8 a GH max. 155,20 m üNHN FD max. 5°
St
F+R
Schleefstraße
Eggensteinstraße
Buddenacker
Köln-Berliner Straße
L 556
Im Plaeschen
Trapphofstraße
Kaldernstraße
Böcklerstraße
Petershagenstraße
Ravensweg
Selkamp
Gutjahrstraße
Holtchen
Kompensationsmaßnahme Am Kapellenufer - Teilfläche 1
Gemarkung Sölde, Flur 11, Flurstück 358 (ohne Maßstab)
Sölder Bruch
Kompensationsmaßnahme Gevelsbergstraße - Teilfläche 2
Gemarkung Aplerbeck, Flur 1, Flurstücke 69, 144, 526, 303 teilw., 397 teilw. (ohne Maßstab)
Bebauungsplan Ap 151
Dieckbredde
Kuterswinkel
Kompensationsmaßnahme Auferoth - Teilfläche 3 und 4
Gemarkung Aplerbeck, Flur 11, Flurstück 175 teilw.; Gemarkung Sölde, Flur 9, Flurstück 24 (ohne Maßstab)
Bebauungsplan Ap 112
Kompensationsmaßnahme Nette - Teilfläche 5 und 6
Gemarkung Nette, Flur 4, Flurstück 391 und 399 (ohne Maßstab)
Bebauungsplan Ap 112
Auf dem Kampe

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 und 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(G)EH / Bau- und Gartenmarkt Zweckbestimmung z.B. Groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Bau- und Gartenmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl GRZ
GH max.üNHN Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß gemäß textl. Festsetzung § 3.2.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 3 BauGB)

🟨 Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
▲ Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

öffentliche Versorgungsfläche
◐ ◒ Zweckbestimmung Elektrizität, Gas

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
● Baumerhalt

8. Sonstige Festsetzungen

(A) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Begünstigte s. textliche Festsetzungen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten sowie innerhalb eines Baugebietes
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: nur Gebäudehöhe) innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
◇1 A1 siehe Teil I: Textliche Festsetzungen

9. Sonstige Darstellungen

Blindgängerverdachtspunkte
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der Bauordnung des Landes NW)

7. Gestaltungsfestsetzungen

FD max. 5° Flachdach, maximal 5° Dachneigung

8. Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze
346 Flurstücksnummer
Bestandsgebäude
Vermaßung
nachrichtliche Eintragung von Stellplätzen
Festlegung der Vorderfront des Gebäudes
geschützter Baumbestand mit Baumnummer (siehe Umweltbericht)
Baum, Planung
139,41 Geländehöhen
Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl	Bauweise
	max. Gebäudehöhe
Dachform	Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / FNA 213-1-6)

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58/ FNA 213-6). 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 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 2003) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

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 zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost - 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 bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den

Bereichsleitung

Teil I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in sonstigen Sondergebieten (SO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet SO_A mit der Zweckbestimmung „(G)EH / Möbelmarkt" dient der Unterbringung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Betriebstyps „Möbelmarkt".

1.1.1 Zulässig sind kleinflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Möbelmarkt" mit bis zu 15.000 m² Verkaufsfläche.

1.1.2 Zulässig sind dabei folgende nicht-zentrenrelevante Kernsortimente gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023 im Umfang von max. 13.500 m²:

- Möbel	11.490 m²
- Matratzen / Bettwaren	500 m²
- Leuchten	595 m²
- Teppiche (Einzelware)	735 m²
- Baumarktsortimente	180 m²

1.1.3 Zulässig sind des Weiteren folgende zentrenrelevante Randsortimente gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023 auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb. Die unten stehenden absoluten Werte dürfen jedoch nicht überschritten werden:

- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	750 m²
- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren	530 m²
- Kunst, Bilder / -rahmen	110 m²
- Aktionsfläche	110 m²

1.2 Das Sondergebiet B (SO_B) mit der Zweckbestimmung „GEH / Bau- und Gartenmarkt" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Betriebstyps „Baumarkt mit Gartencenter".

1.2.1 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Baumarkt mit Gartencenter" mit bis zu 14.920 m² Verkaufsfläche.

1.2.2 Zulässig sind des Weiteren folgende zentrenrelevante Randsortimente in einem Gesamtumfang von maximal 750 m² Verkaufsfläche

- Bilder / Rahmen	150 m²
- Gardinen und Zubehör	400 m²
- Haushaltswaren	200 m²

1.2.3 Außerdem sind im Sondergebiet B (SO_B) „GEH / Bau- und Gartenmarkt" Bäckerei-Verkaufsstellen („Back-Shops") mit einer Einzelhandels-Verkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m² zulässig.

1.3 Das Sondergebiet C (SO_C) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" dient der Unterbringung von Einkaufszentren.

1.3.1 Zulässig sind Einkaufszentren mit einem Gesamtumfang von maximal 23.350 m² Verkaufsfläche und folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023) sowie sortiments- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Verkaufsflächen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	max. zulässige Verkaufsfläche in m²
- Blumen (Indoor)	100 m²
- Drogeriewaren	1.000 m²
- Nahrungs- / Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren, Bäckerei-, Metzgereiwaren)	5.600 m²
- Zeitungen / Zeitschrift	50 m²

Sonstige zentrenrelevante Sortimente bzw. Sortimentsgruppen	max. zulässige Verkaufsfläche in m²
- Apothekenwaren	125 m²
- Bekleidung	2.200 m²
- Bücher	75 m²
- Elektrokleingeräte / Multimedia (einschl. Telekommunikation, Informationstechnologie, Foto / Optik)	1.800 m²
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren und Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren	1.700 m²
- Kunst, Bilder / -Rahmen	200 m²
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bastelartikel	600 m²
- Schuhe / Lederwaren	1.100 m²
- Spielwaren (inkl. Modellbau und Zubehör)	250 m²
- Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung und -schuhe	3.400 m²
- Uhren / Schmuck	100 m²

Nicht aufgeführte zentrenrelevante Sortimente (gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023: Sanitätswaren, Optik / Hörgeräte, Erotikartikel, Musikalien, Briefmarken, Jagd und Waffen) dürfen nicht angeboten werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023) dürfen in den Einkaufszentren ohne Begrenzung angeboten werden.

1.3.2 Zulässig sind außerdem Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

1.4 Das Sondergebiet SO_D mit der Zweckbestimmung „(G)EH / Dienstleistungs- und Büropark" dient der Unterbringung von Nutzungen des Betriebstyps „Dienstleistungs- und Büropark" sowie der Unterbringung von kleinflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

1.4.1 Zulässig sind dabei kleinflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe der folgenden Betriebstypen mit folgenden maximalen Gesamtverkaufsflächen:

- Fachmarkt für Zoobedarf / Tiernahrung mit dem Kernsortiment zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	3.000 m²
- Küchencenter mit dem Kernsortiment Möbel	11.550 m²
- Möbelhaus mit dem Kernsortiment Möbel	11.550 m²
- Bau- und Gartenfachmarkt mit dem Kernsortiment Baumarktsortimente	11.550 m²
- Gartencenter mit dem Kernsortiment Gartenmarktsortimente	5.750 m²
- Baustoffcenter mit dem Kernsortiment Baumarktsortimente	5.750 m²
- Fachmarkt für Reitsportartikel mit dem Kernsortiment Reitsportartikel (ohne Bekleidung)	1.500 m²
- Fachmarkt für Motorradzubehör mit dem Kernsortiment KFZ-Zubehör	1.000 m²
- Fachmarkt für Campingartikel mit dem Kernsortiment Campingartikel	2.800 m²
- Fachmarkt für Elektrogroßgeräte mit dem Kernsortiment Elektrogroßgeräte	1.600 m²

1.4.2 Es sind ausschließlich folgende zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulässig. Die unten stehenden absoluten Werte dürfen jedoch nicht überschritten werden:

Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Küchencenter	
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	500 m²
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente	100 m²
Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Möbelhaus:	
- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren	250 m²
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	700 m²
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente	100 m²
Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Bau- und Gartenfachmarkt:	
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (hier nur Haushaltswaren)	500 m²
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente	50 m²
Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Gartencenter:	
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (hier nur Vasen)	100 m²
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (hier nur Haushaltswaren)	400 m²
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente	50 m²
Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Reitsportfachmarkt:	
- Bekleidung	100 m²
- Schuhe / Lederwaren	50 m²
Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Motorradzubehör:	
- Bekleidung	100 m²
Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Campingfachmarkt:	
- Sportartikel/ -kleingeräte	80 m²
- Elektrokleingeräte	50 m²
- Bekleidung	100 m²
- Schuhe / Lederwaren	50 m²
Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps Elektrogroßgeräte:	
- Elektrokleingeräte	160 m²

1.4.3. Außerdem sind im Sondergebiet D (SO_D) „Dienstleistungs- und Büropark" folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Büro- und Dienstleistungsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht erheblich störende gewerbliche Nutzungen
- Betriebe des Großhandels

2 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten (GE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)

2.1 Die Gewerbegebiete GE_E, GE_F, GE_G, GE_H, GE_I dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2.1.1 Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

2.1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.2 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter 10 % der Betriebsgröße verbleibt („Handwerkerprivileg").

Gliederung des Gewerbegebietes aus Immissionsschutzgründen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007:

2.3 Im Gewerbegebiet E_1 / E_2 (GE E_1 und E_2) gilt folgende Einschränkung:

2.3.1 Im Gewerbegebiet E_1 (GE_{E1}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse IV - VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.3.2 Im Gewerbegebiet E_2 (GE_{E2}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse V - VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.4 Im Gewerbegebiet F_1 / F_2 / F_3 (GE_{F1}, GE_{F2} und GE_{F3}) gilt folgende Einschränkung:

2.4.1 Im Gewerbegebiet F_1 (GE_{F1}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VI - VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.4.2 Im Gewerbegebiet F_2 (GE_{F2}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse V - VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.4.3 Im Gewerbegebiet F_3 (GE_{F3}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.5 Im Gewerbegebiet G1 / G2 (GE_{G1} und GE_{G2}) gilt folgende Einschränkung:

2.5.1 Im Gewerbegebiet G_1 (GE_{G1}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.5.2 Im Gewerbegebiet GE G_2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.6 Im Gewerbegebiet H1 / H2 (GE_{H1} und GE_{H2}) gilt folgende Einschränkung:

2.6.1 Im Gewerbegebiet GE_{H1} (GE_{H1}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.6.2 Im Gewerbegebiet GE_{H2} (GE_{H2}) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude) zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.7 Im Gewerbegebiet I_1 / I_2 (GE_{I1}, GE_{I2}) gilt folgende Einschränkung:

2.7.1 Im Gewerbegebiet I_1 (GE_{I1}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse VI - VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2.7.2 Im Gewerbegebiet I_2 (GE_{I2}) sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse V - VII. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise weitere Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ kann i.S.d § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

3.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.2.1 In den Sondergebieten SO_A, SO_B, SO_C, SO_D sowie in den Gewerbegebieten GE_E, GE_F, GE_G, GE_H und GE_I ist die Gebäudehöhe festgesetzt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan: m üNHN).
Unterer Bezugspunkt ist jeweils das Normalhöhennull.
Die maximale **Gebäudehöhe** ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Von der Gebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen, deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert, wie z.B. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung. Diese untergeordneten Anlagen müssen mindestens so weit von der Gebäudekante zurückspringen, wie sie die Höhe der Dachfläche überschreiten. Für Werbeanlagen und Fassadenüberhöhungen kann an der Vorderfront des Gebäudes (gelbe Liniendarstellung) hiervon eine Ausnahme zugelassen werden. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind dabei zu beachten.

4 Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB und § 89 BauO NRW)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig. Parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist auf privatem Grund ein Streifen von 3 m Breite von Stellplätzen freizuhalten (vgl. Raute 1).

4.2 ◇4 In der im SO_B mit **Raute - 4 -** gekennzeichneten Fläche ist ausschließlich die Ausstellung von Gartenhäusern mit einer max. Höhe von 3 m zulässig. Es ist sicherzustellen, dass Bäume nicht durch die Aufstellung der Gartenhäuser oder durch das Verlegen von Leitungen beeinträchtigt werden.

4.3 ◇17 Im SO_D sind in der mit der **Raute - 17 -** gekennzeichnete Fläche zwischen der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und der Baugrenze nur bauordnungsrechtlich nicht erforderliche Stellplätze zulässig.

5 Solardachpflicht
(§ 9 (1) Nr.23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Flachdächern Anlagen für solarenergetische oder solarthermische Nutzung zu installieren, deren Größe mind. 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.

6 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 22 BauNVO)

6.1 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der Gebäude auf 50 m.

7 Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8 Flächen für die Regenwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das über dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist jeweils den begrünten Pflanzflächen der Stellplatzanlage zuzuführen. Die Pflanzflächen sind so zu gestalten, dass eine Rückhaltung innerhalb der Pflanzflächen ermöglicht werden kann (Mulden).

9 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 ◇2 Die öffentlichenGrünfläche „Grünverbindung" (**Raute - 2 -**) ist als Wegeverbindungen innerhalb intensiv bepflanzter Flächen in ihrem Erhalt zu sichern. Bei einem Ausfall sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze nachzupflanzen. Zur Gewährleistung einer Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Laubgehölzarten entsprechend der Pflanzenauswahlliste zu kombinieren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

10 Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Minderung der Versiegelung
Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen sowie reine Feuerwehr- und Rettungs-Zufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 8 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau zu versehen.

10.2 Kompensationsflächen
A1 E1 Die im Bebauungsplan mit dem Signet A 1 gekennzeichnete Fläche für den kompensatorischen 1:1 Flächenausgleich wird dem mit dem Signet E1 bezeichneten Eingriffsbereich zugeordnet. (Details siehe Umweltbericht)

A2 E2 Die im Bebauungsplan mit dem Signet A 2 gekennzeichneten Flächen werden den mit den Signet E 2 bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet. Die fehlenden ökologischen Werteinheiten in Höhe von 16.102 OWE werden über das städtische Ökokonto Pleckenbrinksee (Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstücke 865 und 76) ausgeglichen. (Details siehe Umweltbericht)

A3 E3 Die im Bebauungsplan mit dem Signet A 3 gekennzeichnete Fläche dient anteilig dem kompensatorischen 1:1 Flächenausgleich, der dem mit dem Signet E 3 bezeichneten Eingriffsbereich zugeordnet ist. (Details siehe Umweltbericht)
Der fehlende Anteil von 17.615 m² (entspricht 193.765 Ökopunkten) wird über das private Ökokonto OK0052, das bei der Stadt Dortmund auf dem Flurstück 771 der Flur 4 Gemarkung Kley, geführt wird, ausgeglichen. Die verbleibende Kompensation erfolgt über die Maßnahme mit der Raute 13.

A4 E4 Die im Bebauungsplan mit dem Signet A 4 gekennzeichneten Flächen werden den mit dem Signet E 4 bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet. (Details siehe Umweltbericht)

A5 E5 Die im Bebauungsplan mit dem Signet A 5 gekennzeichneten Flächen werden den mit dem Signet E 5 bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet. (Details siehe Umweltbericht)

Die genauen Abgrenzungen der Eingriffsflächen und der Flächen für die Kompensationsmaßnahmen sowie deren Zuordnung sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

◇7 Am Kapellenufer (Teilfläche 1) ist die mit der Raute 7 gekennzeichneten Fläche A 1 entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts in einer Größe von 14.180 m² als extensiv genutzte Weide (EB11) / Wiese (EA11) herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

◇8 Im Bereich der Raute 8 und des Signets A 2 ist auf der Fläche am Kapellenufer (Teilfläche 1) entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts im Westen eine 15 m und im Norden eine 10 m breite freiwachsende Strauchhecke im Anschluss an die herzustellende extensive Weide/Wiese anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

◇9 An der Gevelsbergstraße (Teilfläche 2) ist die mit der Raute 9 und dem Signet A 2 gekennzeichnete Fläche entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts dauerhaft als Ökoacker (Flurstücke 526, 144 und 69 zu bewirtschaften. Die Teilflächen des angrenzenden Flurstücks 303 sind als extensive Ausgleichswiese (967 m²) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Randbereich der Fläche sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

◇10 Im Bereich Auferoth (Teilfläche 3) ist auf der Fläche mit der Raute 10 und dem Signet A 5 entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts ein Feldgehölz in einer Größe von 1.172 m² anzupflanzen sowie eine extensiv genutzte Wiese in einer Größe von 4.085 m² herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Bahnlinie und zwischen dem Feldgehölz und der extensiven Wiese ist ein 3 m breiter Streifen für die Unterhaltung als landwirtschaftlicher unbefestigter Weg (HY3) freizuhalten.

◇11 Im Bereich Auferoth (Teilfläche 4) ist auf der Fläche mit der Raute 11 und dem Signet A 5 entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts ein Feldgehölz in einer Größe von 1.142 m² anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇12 Im Bereich der Raute 12 ist auf der Fläche Am Kapellenufer ergänzend zur Raute 8 eine extensive Wiese / Weide (606 m2) entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts herzustellen.

◇13 Im Bereich der Raute 13 ist auf der Fläche an der Wiemerstraße eine 35m² große Schlehen-Weißdorn-Hecke nach Vorgaben des Umweltberichts anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie wird funktional durch die Raute 14 ergänzt und im gleichen Zuge anzulegen. Unmittelbar südlich der Hecke ist ein Krautsaum (HC52) zur Bahnlinie entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

◇14 Im Bereich der Raute 14 ist auf der Fläche an der Wiemerstraße auf einer Fläche von insgesamt 1.365m² eine Schlehen-Weißdorn-Hecke nach Vorgaben des Umweltberichts anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie wird funktional durch die Raute 13 ergänzt und ist im gleichen Zuge anzulegen. Unmittelbar südlich und östlich der Hecke ist ein Krautsaum (HC52) zur Bahnlinie entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

◇15 Im Bereich der Raute 15 südlich der Wiemerstraße ist auf einer Fläche von 13.875m² eine artenreiche ungedüngte Ausgleichswiese (EE5) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

◇16 Im Bereich der Raute 16 nördlich der Wiemerstraße ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes eine ungedüngte artenreiche Ausgleichswiese (EE5) in einer Größe von 6.982m² anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(A) Den Anliegern, den Leitungsträgern sowie der Stadt Dortmund wird das Recht eingeräumt, die mit dem Symbol - A - gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten (unterirdisch).

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

12.1 Festschreibung von Innenschallpegeln
Bei den geplanten Gebäuden mit Büro- und Sozialräumen sind aufgrund der Lärmbelästigung durch den Straßenlärm auf der Bundesstraße B1/ Autobahn A40 sowie durch den im Osten befindlichen Flughafen bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt (nach dem Schallschutz im Städtebau DIN 18005), 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	Innenschalpegel
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 (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außenbauteile, Dachflächen, Wände etc.) zu verwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der korrekt erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 von 2018-01 Schallschutz im Hochbau zu erbringen. (vgl. Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen (VV TB NRW)).

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (Pflanz- und Erhaltungsgebote)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauO NRW)

Grundsätzlich sind zum Schutz vorhandener Leitungen bei Neuanpflanzungen Wurzelsperren einzubauen und geeignete technische Maßnahmen zur Wurzelführung zu treffen.

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

13.1.1 Pflanzgebot zur Eingrünung von Stellplatzanlagen
Bei Stellplatzanlagen ist je fünf angefangene ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter großkroniger 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 mindestens in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m) anzulegen. Die Pflanzfläche ist vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen. Eine Pflanzliste ist dem Bebauungsplan zu entnehmen (Bäume I. Ordnung / Bäume II. Ordnung / Bodendecker / Stauden / Gräser). Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m2 betragen, dabei ist immer eine Mindesttiefe der Pflanzgrube von 1,50m einzuhalten. Bei Baumpflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 2,00m herzustellen (lichtes Innenmaß). Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m3 mit einem für die Baumart geeigneten, zertifizierten Pflanzsubstrat herzustellen. Baumstämme sind zum Schutz vor Rindenschäden abzubürsten und danach mit handelsüblicher, pastöser Stammschutzfarbe zu streichen. Vorrichtungen zur Bewässerung und zum Schutz vor Windwurf sind zu schaffen.

Baumscheiben sind mit geeigneten baulichen Vorrichtungen (Hochbord mit Aussparungen für die Flächenentwässerung) auszustatten.Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

13.1.2 Schutz bestehender Stellplatzbegrünungen
Vorhandener Gehölzbestand im Bereich von bestehenden Stellplatzbegrünungen, einschließlich bestehender Stellplatzbegrünungen, ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind die Anforderungen unter Punkt 13.1.1 zu beachten.

13.1.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

◇1 Vorzone
Die im Bebauungsplan mit der **Raute - 1 -** und einem Pflanz- und Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen (Vorzone) sind mit Ausnahme von zwingend notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Fußwegen in einer Breite von 3,00 m mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern, Stauden oder Gräsern vollflächig zu begrünen (eine Pflanze pro Quadratmeter). Eine Pflanzenauswahlliste ist dem Bebauungsplan zu entnehmen (Bäume I. Ordnung / Bäume II. Ordnung / Sträucher/ Bodendecker / Stauden / Gräser). Innerhalb dieser Fläche ist auch die Anpflanzung von notwendigen Stellplatzbäumen zulässig, sofern die dazugehörige Stellplatzanlage unmittelbar an diese Fläche angrenzt.

Ausstellungsfläche
Im Sondergebiet B (SO_B) sind Flächen für Ausstellungsobjekte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Sauna, Zaunelemente etc.) vorab als Rasenfläche herzustellen. In dieser Pflanzfläche können auch „Stellplatzbäume" angepflanzt werden. Die Ausstellungsobjekte halten einen Mindestabstand zum Stamm von 3,50 m einzuhalten.

Weitere Freiflächen
Alle weiteren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, zu 20 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (Sträucher-Anpflanzhöhe mindestens 0,60 m und Bäume Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzumfang mindestens 12 cm - gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) entsprechend der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen. Die verbleibenden 80 % der genannten Grundstücksfläche sind mit Wildblumensamen einzusäen und/oder mit heimischen Stauden zu begrünen. Bepflanzung sind dauerhaft zu erhalten.

13.1.4 Pflanzgebot extensive Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NRW mit Ausnahme der unter Raute - 4 - festgesetzten Ausstellungsgartenhäuser.
Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° 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.
Die Dächer sind vollflächig zu begrünen, mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln). Zulässige Photovoltaik-Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche sind aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente 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. Die Auswahl der Arten für die Dachbegrünung hat sich an der Pflanzenauswahlliste zu orientieren.
Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

13.1.5 Fassadenbegrünung / Eingrünung der Gewerbe- und Industriebauten mittels Rankpflanzen
Geschlossene und in mind. 5 m breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden sind bodengebunden mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand vollständig zu begrünen. Die Pflanzflächen sind artgerecht zu dimensionieren. Pflanzenbehälter sind nicht zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (Pflanzen siehe Pflanzenauswahlliste)

13.1.6 Gestaltung der Einfriedung
Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern sind beidseitig entsprechend ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen (Pflanzenauswahlliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

13.2. Pflanz- und Erhalt des Gehölzstreifens (Sicht- und Immissionsschutzgrün)
◇3 Die mit **Raute - 3 -** gekennzeichnete Fläche ist zu 100 % mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (pnV) im Raster 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen (eine Pflanze pro m²). Die Bepflanzung hat zu 20 % mit Bäumen (Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) und zu 80 % mit Sträuchern (Anpflanzhöhe mindestens 0,80 m) zu erfolgen. Zur Gewährleistung einer Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Laubgehölzarten, entsprechend der Pflanzenauswahlliste, zu kombinieren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

◇6 Die mit **Raute - 6 -** gekennzeichneten Flächen sind zu 100 % mit heimischen standort- und funktionsgerechten Laubgehölzen (pnV) im Raster 1,00 m x 1,00 m herzustellen (eine Pflanze pro m²), dauerhaft zu erhalten, regelmäßig fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bepflanzung hat zu 20 % mit Bäumen (Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) und zu 80 % mit Sträuchern (Anpflanzhöhe mindestens 0,80 m) zu erfolgen. Es sind mindestens fünf verschiedene Laubgehölzarten, zu kombinieren.
Bereits vorhandene Gehölzflächen sind zu erhalten. Starke Rückschnitte (zum Beispiel „auf den Stock setzen") sind unzulässig.
Auf der zur angrenzenden Bundes- bzw. Landesstraße orientierten Seite sind im Falle einer Neu- und Nachpflanzung auf einer Breite von 3m nur Sträucher anzupflanzen, daran anschließend sind Sträucher sowie Bäume zweiter Ordnung (pnV) aus der Pflanzenauswahlliste zu verwenden.
Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich sind unzulässig.
Im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen kann, sofern Arbeiten an Leitungen stattfinden, der Bewuchs entfernt werden. Unvermeidbare Teil-Rodungen sind in Einzelfällen zulässig. Nachpflanzungen sind im Raster 1,00 m x 1,00 m mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Anpflanzhöhe mindestens 0,80 m) und Bäumen zweiter Ordnung (Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) aus der Pflanzenauswahlliste vorzunehmen. Baumnachpflanzungen sind immer mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen (Schutzmaßnahmen und Baumart).

Teil II
Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 BauO NRW

14. Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

15. Einfriedungen

15.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über bestehender Geländeoberfläche zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen beiderseits von Grundstückszu- und -ausfahrten auf einer Länge von 3,00 m nur 0,50 m hoch sein (Freihaltung der Sichtdreiecke).

15.2 Ausnahmsweise sind auch Einfriedungen als Zäune in einer Gesamthöhe von max. 4,00 m zulässig, wenn begründete und nachgewiesene Sicherheitsbedürfnisse wie zum Beispiel im Bereich abgeschlossener Anlieferzonen bestehen und die Sichtdreiecke im Bereich von Zu- und Ausfahrten nicht betroffen sind.

16. Werbeanlagen

16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

16.2 Werbeanlagen (ortsfeste Einrichtungen) dürfen eine Schrift- bzw. eine Bildhöhe von 2,00 m nicht überschreiten und dürfen außerdem mit ihrer oberen Begrenzung die Gebäudeoberkante (höchster Punkt der Dachkonstruktion, inklusive Attika) nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf einer Länge von maximal 75 % der Vorderfront des Gebäudes zulässig. Die Vorderfront eines Gebäudes ist diejenige, die der Erschließungsstraße zugewandt ist (gelbe Liniendarstellung). Innerhalb dieser Länge kann maximal eine Werbeanlage ohne Schrift zugelassen werden, deren Oberkante nicht höher als 4 m über der maximalen Gebäudehöhe liegt.

16.3 ◇5 Die Errichtung eines Werbepylons ist jeweils nur an dem in der Planzeichnung mit **Raute - 5 -** festgesetzten Standort zulässig. Die maximal zulässige Höhe des jeweiligen Werbepylons ist festgesetzt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan: m ü. NHN). Unterer Bezugspunkt ist jeweils das Normalhöhennull. Eine geringfügige Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort bezogen auf die Mitte der Werbeanlage kann zugelassen werden.

16.4 Unabhängig von Punkt 16.3 dürfen alle übrigen nicht an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in ihrer oberen Begrenzung einen Abstand von 2,50 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden (ausgenommen im Bereich der Fassade bzw. Attika nach den Vorgaben von Nr. 16.2) sowie Werbefahnen, Masten, Werbetürme und Werbebänder an Spannvorrichtungen sowie vergleichbare Einrichtungen und Lichtbänder sind nicht zulässig.

16.5 Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 1 / A 40 anzusprechen, sind dem Fernstraßen-Bundesamt zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden. Gem. § 9 Abs 6 FStrG sind Anlagen der Außenwerbung Hochbauten gleichgestellt und dürfen innerhalb der 40 m-Bauverbotszone entlang von Autobahnen nicht errichtet werden. Zudem bedürfen gem. § 9 Abs 2 FStrG Werbeanlagen in einer Entfernung von mehr als 40 m bis 100 m der Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamts.

Teil III
Hinweise

(1) Umweltbericht
Der Bebauungsplanänderung ist ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen u. a. zum Grünkonzept zu entnehmen. Der Umweltbericht kann auf Anfrage beim Umweltamt (StA 60/2-1) oder dem Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt (StA 61/5-2) eingesehen werden.

(2) Baumschutzsatzung und Baumaufmaß
Innerhalb des Bebauungsplanes ist Baumbestand vorhanden, der unter die Regelungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung fällt. Der im Plan dargestellte Baumbestand ist nicht vollständig. Er wurde nur dort dargestellt, wo kurzfristig absehbar eine Änderung der räumlichen Situation zu erwarten war. Die Regelungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung gelten jedoch im gesamten Änderungsbereich, sofern keine anderen Regelungen getroffen worden sind.

(3) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW sind die zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden durch Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. 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 Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung und diese die ausführenden Betriebe vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Bauarbeiten ausreichend geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und der "Richtlinien zum Schutz von Bäumenund Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (R SBB, 2023) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen vorzunehmen sind.

(4) Bodeneingriffe und Bodendenkmalpflege
Die Entdeckung von Bodendenkmalen und von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50 24292, Fax. 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761-93750, Fax. 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Bebauung darf erst nach der fachgerechten Ausgrabung der Bodendenkmale erfolgen. Die Ausgrabung kann zu erheblichen Verzögerungen einer einmal begonnenen Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, vor Stellen des Bauantrags, d. h. zum Zeitpunkt, wo die Bauabsicht feststeht, diese der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50 24292, Fax. 0231-50 26730) mitzuteilen.
Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund vorgenommen werden. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen.
Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten (Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten o.ä.). 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.

(5) Bergbau
Der Änderungsbereich liegt über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Hörder Kohlenwerk" und „Vereinigte Schürbank und Charlottenburg" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Margarethe". Nach den derzeitig vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch auf die Tagesoberfläche einwirkungsrelevanter Bergbau unter dem Plangebiet dokumentiert.
Es wird empfohlen, bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25, rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu beantragen. Mit den Bergwerkseigentümer sind evtl. notwendig werdende Bergschadenssicherungen abzusprechen.

(6) 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 Gebiet der Bebauungsplanänderung wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(7) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(8) Kontaminationen
(8.1) Sondergebiet B (SO_B)
Auf dem südlichen Grundstücksabschnitt zeigten sich bei den Bohrproben keinerlei Auffälligkeiten, die auf chemische Belastungen (Altlasten) hinweisen. Hier liegen alle Schadstoffkonzentrationen unter den Richtwerten der LAGA Z 0. Der Aushubboden kann auf dem Grundstück belassen oder für Geländeauffüllungen auch in ökologisch sensiblen Bereichen verwendet werden. Das Material der Schwarzdecken kann in üblicher Weise wiederverwertet werden.
Der Boden im nördlichen Teil ist chemisch weitestgehend unauffällig. Der pH-Wert mit 8,8 sowie die Chrom- und PAK-Gehalte mit 130 mg/kg bzw. 3,56 mg/kg sind leicht erhöht. Dies bedingt eine Einstufung in die Kategorie LAGA Z 1.2. Der auffällige Boden kann, soweit er bodenmechanisch geeignet ist, unter dem Gebäude und den Verkehrsflächen verbleiben und ggf. als Tragschicht verwendet werden.
Die Bodenverhältnisse unter der bestehenden Halle sind bisher nicht bekannt. Ergänzende Bodenuntersuchungen sollten nach Abbruch der Gebäude durchgeführt werden.

(8.2) Sondergebiete A und C (SO_A, SO_C)
In den Änderungsbereichen ist gemäß Übersichtskarte der Altstandorte und Altablagerungen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Die entsprechenden Bereiche sind in der Bebauungsplan-Änderung durch das Symbol x x x x x x x gekennzeichnet.
Sofern sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) ergeben, so ist diese nach § 2 Landesbodenschutzgesetz/LbodSchG) unverzüglich dem Umweltamt-Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Dortmund mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Behörde weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

(8.3) Sollten sich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altstandort / Altablagerung) oder einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes auf dem Grundstück ergeben, so ist Sie nach § 2, Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes verpflichtet, dies unverzüglich dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - mitzuteilen.

(9) 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 allgemeinen 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 (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin. Bernsteinfarbenes Licht mit einer Farbtemperatur bis 2.200 Kelvin und die Verwendung so genannter „Full-Cut-Off-Leuchten).

(10) Minimierung möglicher Vogelkollisionen
Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Es sind Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik und der wissenschaftlichen Erkenntnis zu ergreifen. So sind große Reflektionsfronten über die gesamte Fläche mit „hoch wirksamen" Markierungen gem. Rössler H. et. Al. (2022) zu versehen. Die folgenden Kriterien für „hoch wirksame Markierungen" sind hierbei zu beachten:
- 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
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben

(11) Fluglärm des Flughafens Dortmund
Das Plangebiet befindet sich zum Teil in der Tagesschutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz. In dieser Zone muss der Bauherr für ausreichend Schallschutzvorkehrungen sorgen.

(12) Flugsicherung
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund. Innerhalb dieses Raumes werden vom Flughafen Dortmund aus die Flugbewegungen bewacht.

(13) Bauhöhenbeschränkung innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Dortmund
Der Änderungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 1 km zum An- und Abflugsektor des Flughafens Dortmund. Hierdurch können sich Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen ergeben. Dies gilt auch für Baustelleneinrichtungen, wie zum Beispiel Baukräne. Bis zu einer Höhe von 170,00 m ü NHN gelten baulichen Anlagen als genehmigt und bedürfen keiner luftrechtlichen Genehmigung i.S.d. § 12 LuftVG. Bei einer Überschreitung der Höhe von 170,00 m ü NHN ist im Baugenehmigungsverfahren bei der zuständigen Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Münster eine mögliche Beeinträchtigung abzufragen.

(14) Kampfmittelräumdienst
Bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Bauherren verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund (32/1) zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Auswertung evtl. ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelräumung werden vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.
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 Polizei zu verständigen.

(15) Methangas
Das Änderungsgebiet liegt in der Zone 1. Methangasaustritte aus dem Untergrund sind wenig wahrscheinlich.

(16) Artenschutz
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./29. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.
Die Weide im Bereich des Rückhaltebeckens im SO A ist vor einer Fällung auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen.
Bäume, die im östlichen Randbereich des Immissionsschutzstreifens wachsen und gefällt werden sollen, sind zuvor auf Baumhöhlen und Horste sowie Fledermausbesatz zu untersuchen. Sobald sichergestellt ist, dass die Bäume frei von einem Besatz sind, sollten diese schnellstmöglich gerodet werden, um auszuschließen, dass die Bäume nachträglich bezogen werden. Sollte ein Fledermausbesatz festgestellt werden, sind notwendige Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Weitere Ausführungen können für die jeweiligen Bereiche den Artenschutzrechtlichen Prüfungen entnommen werden. In den Bereichen, in denen noch keine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt ist, sind bei vorhabenbezogenen Artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich. Dabei sind auch Bestandsgebäude vor einem Abriss zu berücksichtigen.
Gebäude können, nach vorheriger Kontrolle auf Nester mit negativem Ergebnis, auch während der Brutzeit abgerissen werden. Hierbei ist auch das Potenzial für Fledermausquartiere zu beachten; die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.

(17) Dachbegrünung und Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5° 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.

(18) Begrünungsmaßnahmen nach anerkanntem Stand 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 ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

(19) Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung muss mindestens 1.600 l/min über zwei Stunden betragen. Die Löschwassermenge kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Ansonsten ist der Bedarf über den Objektschutz sicherzustellen.

(20) Einsehbarkeit von DIN-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 Dortmund eingesehen werden.

(21) Zu beachtende Maßnahmen im Bereich von Leitungen
Auf- und Abtragungen des Geländes im Bereich des Leitungsreches - A - bedürfen einer Beurteilung des zuständigen Leitungsträgers im Zuge der Ausführungsplanung. In der Regel sollte eine Überdeckung der Leitungen von 1 m eingehalten werden.

(22) Dortmunder Sortimentsliste vom 23.06.2023
Die Dortmunder Sortimentsliste vom 23.06.2023 ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und kann darüber hinaus im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund eingesehen werden.

(23) Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007
Der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl v. 06.06.2007 ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und kann darüber hinaus im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund eingesehen werden.

Pflanzenauswahlliste

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E, pnV
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	pnV / K
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV / VS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Populus nigra	Schwarz-Pappel	pnV
Prunus avium	Vogel-Kirsche	pnV
Quercus petraea	Trauben-Eiche	pnV, ZB
Salix alba	Silber-Weide	pnV
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	ZB
Quercus cerris	Zerr-Eiche	ZB / VS
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	ZB
Tila cordata	Winterlinde	ZB
Tilia europaea „Palida"	Kaiserlinde	ZB

Großsträucher und Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV
Corylus avellana	Hasel	pnV
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Populus tremula	Zitter-Pappel	pnV
Prunus padus	Trauben-Kirsche	pnV
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Salix cinera	Grau-Weide	pnV
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	pnV
Salix triandra	Mandel-Weide	pnV
Sorbus aucuparia	Eberesche	pnV
Acer rubrum	Rot-Ahorn	ZB
Acer cappadocicum	KolchischerAhorn	ZB
Acer monspessulanum	Felsenahorn	ZB
Amelanchier arborea Robin Hill'	Baum Felsenbirne	ZB
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	ZB
Fraxinus ornus	Blumenesche	ZB
Liquidamber styraciflua	Amberbaum	ZB / VS
Nyssa sylvatica	Tupelobaum	ZB
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	ZB /VS
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn 'Cleveland'	VS
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn 'Columnare'	VS
Corylus colurna	Baumhasel	VS
Fraxinus oxycarpa 'Raywood'	Esche	VS

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	pnV
Frangula alnus	Faulbaum	pnV
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	pnV
Prunus spinosa	Schlehe	pnV
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose	pnV
Rosa canina	Hunds-Rose	pnV
Rubus caesius	Kratz-Beere	pnV
Rubus fruticosus agg.	Wilde Brombeere	pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder	pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster	pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	pnV

Heckenpflanzen für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV / K
Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Fagus sylvatica	Rot-Buche	pnV
Ligustrum vulgare	Liguster	pnV / K

Rankpflanzen Fassaden
Die folgende, einzige immergrüne Rankgehölzart ist zugunsten eines „grünen" Winteraspektes mindestens in einem 30 %-igen Anteil zu verwenden:

Lonicera henry	Immergrünes Geißblatt

Die übrigen Rankgehölzanteile sind aus mindestens 3 unterschiedlichen Gehölzarten und sorten der unten aufgeführten Pflanzarten und -sorten zu bestücken, wobei die Lichtansprüche und verträglichkeiten der Gehölzarten zu berücksichtigen sind:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Wald-Rebe
Lonicera X brownii ‚Dropmore Scarlet	Trompeten-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera X heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera X tellmanniana	Gold-Geißblatt
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Rankpflanzen Einfriedung

Bryonia dioica	Rote Zaunrübe
Clematis vitalba	Wald-Rebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera perclymenum	Waldgeißblatt

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel	pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Pachysander terminalis	Dickmännchen	
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch in Sorten	
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K
Waldsteinia ternata	Dreiblättrige Golderdbeere	

Dachbegrünung bei extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Die Auswahl der Arten für die Dachbegrünung hat sich an folgender Liste zu orientieren

Sedum acre	scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	weiße Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Thymus pulegioides	Breitblättrige Thymian
Trifolium arvense	Hasen-Klee
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle
Origanum vulgare	Echter Dost
Sanguisorba minor	Kleine Wiesenknopf (auch Pimpinelle)
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke

pnV = Art der potentiellen natürlichen heimischen Vegetation;
K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert);
E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt)
ZB = Arten, die als sehr robust hinsichtlich des Klimawandels angesehen werden - Zukunftsbäume der Stadt Dortmund
VS = Vorschlag Stellplatzbegrünung

Quellen: Dr. Blana (1984) Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1; Stadtplanungsamt Dortmund, 61/4-Freiraumplanung; Runge (1990) Die Flora Westfalens, Münster

Baumliste der vorhandenen Bäume siehe Anhang Begründung

Planverfasser: pp a|s
Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Dortmund | Stuttgart
Hörder Burgstraße 11 | 44263 Dortmund

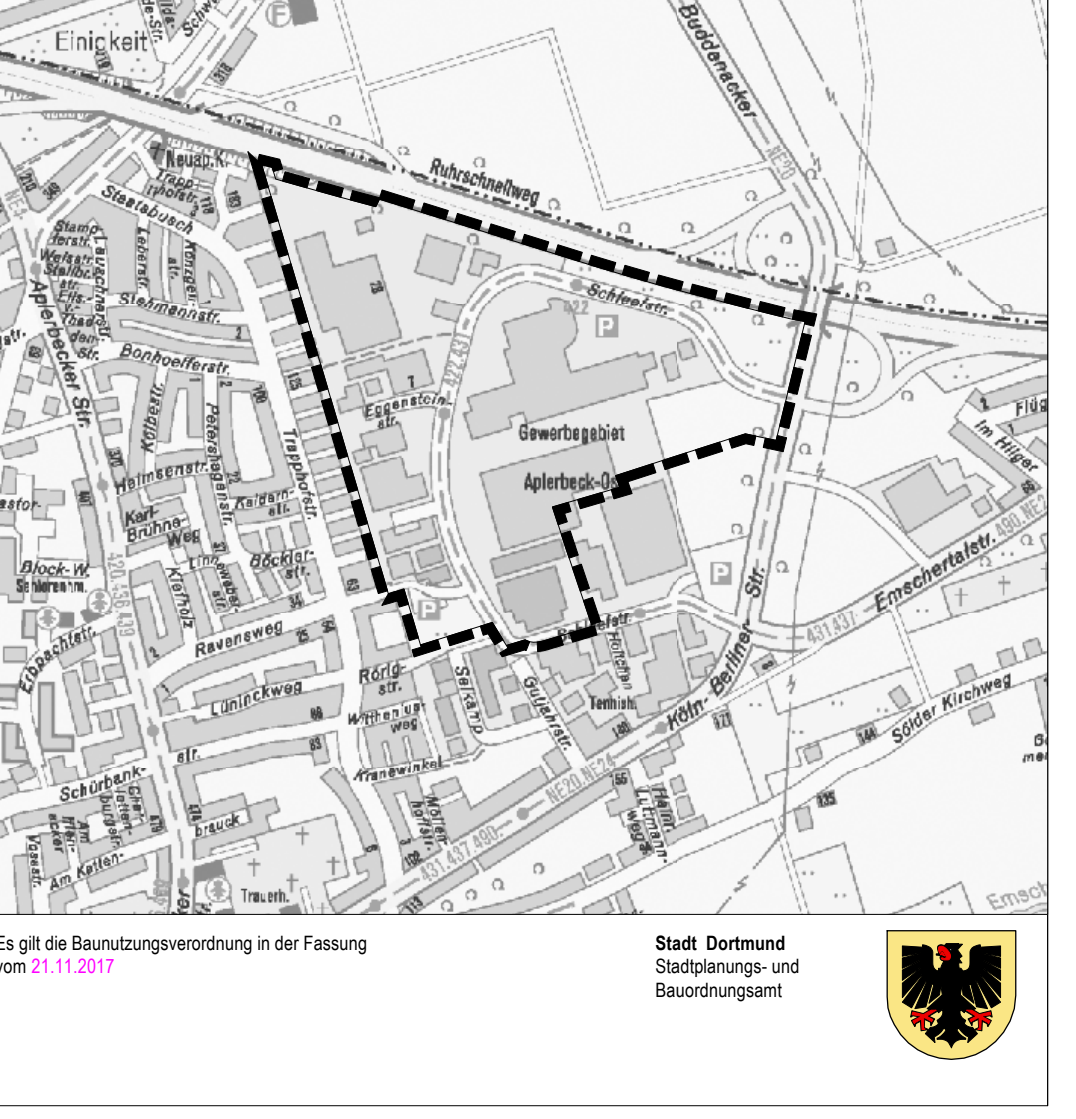
Bebauungsplan Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost - Änderung Nr.1

Entwurf

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
	1 : 1.000	1/1	61.4-4	06.03.2026

in einem Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründung und der Umweltbericht vom 06.03.2026

Übersichtsplan



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt