

Bebauungsplan Scha 153 - Gewerbegebiet Derner Straße -



| Verfahrensvermerke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rechtsgrundlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ..... überein.</p> <p>Dortmund, den .....</p> <p>Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> <p>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 S. 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Scha 153 - Derner Straße - mit dem Beschluss des Rates vom ..... übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.</p> <p>Dortmund, den .....</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Der Rat der Stadt hat am ..... nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Dortmund, den .....</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Scha 153 - Derner Straße - als Satzung in Kraft getreten.</p> <p>Dortmund, den .....</p> <p>.....</p> <p>Bereichsleitung</p>                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>BauGB</b><br/>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)</p> <p><b>BauNVO</b><br/>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)</p> <p><b>PlanzV 90</b><br/>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahthaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58 / FNA 213-1-6)</p> <p><b>BauO NRW</b><br/>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV. NRW.232)</p> <p><b>GO NRW</b><br/>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW.2023)</p> <p><b>Hauptatzung der Stadt Dortmund</b> vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff. vom 23.06.2017) in der Form der Änderungssatzung vom 14.10.2020</p> |

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

GE Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

OK max. 86 m Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

a offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung Dortmund und der Biomasse Dinslaken GmbH zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

geplante Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

Baugestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

FD Flachdach

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Blindängerverdachtspunkt mit Nummerierung und Sicherheitsradius

Bestand und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenzen und -nummern

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Geländehöhen

geplante Höhenlinien mit Höhenangaben der Aufschüttung (gemäß Erschließungsplanung)

Baumbestand

fortfallende Bäume

Bestehende Böschungen

Schienen

Grundwassermessstellen

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Im Gewerbegebiet GE sind zulässig:  
- nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

1.1.1 Auschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO  
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind.

1.1.2 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE von den Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Ausnahme: zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Größe der Geschossfläche deutlich untergeordnet ist. Zudem sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke (bspw. Fitnessstudios etc.) nicht zulässig.

der Vergangenheit lokal zwei massive Grundwasserschäden bezogen auf erhöhte Konzentrationen an polychlorierten Biphenylen (PCB) und Chlorkohlenwasserstoffen (CKW) im „nördlichen“ sowie CKW im „südlichen Schadensbereich“ festgestellt. Die betroffenen Belastungsstellen im Rahmen eines behördlich für verbindlich erklärten Sanierungsplans im Jahr 2012 saniert. Der PCB-Schaden gilt überwiegend als beseitigt, die auch im Grundwasser nachgewiesenen CKW-Belastungen werden seit 2013 durch ein kontinuierliches Monitoring überwacht. Die CKW-Belastungen sind derzeit ortsfest, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in der Zukunft weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

### 2. Erdarbeiten

Die im Zusammenhang mit dem Grundwassermonitoring im B-Plan-Gebiet vorhandene Grundwassermessstellen werden weiter benötigt. Diese Messstellen sind zu erhalten oder im Falle einer Überbauung durch gleichwertige Messstellen zu ersetzen.

Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes ein für verbindlich erklärter Sanierungsplan gemäß § 13 BbodSchG erforderlich. Entsprechende Regelungen für die Umlagerung und den Einbau von Bodenmaterial werden vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend festgelegt.

### 3. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Der Bereich des Plangebiets liegt innerhalb einer ausgedehnten archäologischen Verdachtsfläche. Zur Dokumentation und Bergung der vorhandenen Bodendenkmäler ist eine bauvorgreifende oder wahlweise baubegleitende archäologische Untersuchung erforderlich.

**Allgemeiner Hinweis:**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten. Bodendenkmäler können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfallungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmälbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24299, Luther@stadtdo.de) unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Denkmälbehörde (DSchG NRW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktagen in unverändertem Zustand zu halten.

### 4. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Oberbodenfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung durch Verfüllung zu schützen. Der Mutterboden ist vorrangig die oberste Bodenschicht, die bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Oberbodenfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung durch Verfüllung zu schützen. Der Mutterboden ist vorrangig die oberste Bodenschicht, die bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Oberbodenfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung durch Verfüllung zu schützen.

### 5. Kampfmittel

Das Plangebiet ist vollständig in der Kampfmittelbelastungskarte als Bombenabwurfgebiet ausgewiesen. Im Zuge geplanter Bauarbeiten ergeben sich für die Kampfmittelbeseitigung folgende Erkenntnisse:

- Ein Abschießen der Bombenabwurfgebiete ist erforderlich.
- Der Verdachtspunkt 7311 ist durch operative Maßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu überprüfen.
- Für Untergrunduntersuchungen und Spezialtiefabarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpM/BesNRW) für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich.
- Allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei einzuschalten.

### 6. Gasaustritte (Methan)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone 1 der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund, in der Austritte von Methangas wenig wahrscheinlich sind.

### 7. Gasfischendränge

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastungen ist bei der Errichtung von Gebäuden eine Gasfischendränge als Schutz gegen den Zutritt von CKW (chlorierten Kohlenwasserstoff) in die Gebäude erforderlich.

### 8. Geräuschimmissionschutz

Ansiedlungsbetriebe müssen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren den Nachweis erbringen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die nachfolgenden Zielwerte (Immissionskontingente) eingehalten werden:

| Immissionsort | Lage der Immissionsorte                    | Immissionskontingent L <sub>eq</sub> |
|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| IO 1          | Derner Straße 493 (WA)                     | Tags 49<br>Nachts 30                 |
| IO 2          | Derner Bahnstraße 64a (MI)                 | Tags 54<br>Nachts 35                 |
| IO 3          | Beylingstraße 32 (WA)                      | Tags 49<br>Nachts 30                 |
| IO 4          | Beylingstraße 14 (WA)                      | Tags 49<br>Nachts 30                 |
| IO 5          | Derner Bahnstraße 5 (MI)                   | Tags 54<br>Nachts 35                 |
| IO 6          | Nikolaus-Groß-Straße (Betriebsleiterw. GE) | Tags 59<br>Nachts 40                 |

Das zulässige Emissionskontingent für das gesamte Plangebiet Scha 153 beträgt:  
L<sub>eq</sub> Tags 52 dB(A) pro m²  
Nachts 33 dB(A) pro m²

Zur Einhaltung der immissionsmindernden Zielwerte sind insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen in Betracht zu ziehen:

- Errichtung einer geschlossenen Gebäudeumrandung und Anordnung schalltechnisch untergeordneter Nutzungen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze,
- keine Ausrichtung lärmintensiver Außenquellen auf Dächern oder Fassaden zur benachbarten Wohnbebauung,
- Abwicklung des Fahrzeugverkehrs ausschließlich auf der abschirmenden Gebäudesseite. Weiterhin sollten die Fassaden und Dächer von Produktionsbereichen mit mittleren Innenpegeln von L<sub>Aeq</sub> = 85 dB(A) oder mehr, ein Bauschalldämm-Maß von mindestens R<sub>w</sub> = 32 dB aufweisen.

### 9. Überflutungsschutz

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 etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden 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, Aufkanten/Aufmauerungen, fest installierte Abdeckungen an Fenstern- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensibles Geländegestaltung etc. vorzusehen. Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung zwingend darauf zu achten, dass die Rückstauenebene 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.

### 10. Schutz des Grundwassers

Sofort temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge der Bauarbeiten oder dauerhafte Grundwasserabsenkungen vorgesehen sind, ist eine Antragstellung unter Beifügung der entsprechenden technischen Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Dortmund erforderlich.

### 11. Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Regeln der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) (www.fll.de) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung 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 Baumplanungen sind zu beachten.

### 12. Solaranlagen

Solaranlagen auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zu errichten. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Solaranlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und innerhalb der Solar-Elemente zu begrünen.

### 13. Artenschutz

Die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn folgende allgemeine Hinweise beachtet werden:

- Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, muss vor Arbeitsbeginn geprüft werden, ob sich Fortpflanzungsstätten in den betroffenen Gehölzen befinden.
- Beleuchtung: Beleuchtungen an Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sind funktions- und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

### 14. 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.

### 15. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NV müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Baulaufleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustelleneinrichtung 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 vorkheerende Maßnahmen wie Spundwand vorsehen), sowie für den Schwenkbereich z.B. von Kränen oder Baggern.

Der Vorhabenenträger hat die Baulaufleitung - 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 Baulaufleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsstand 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.

### 16. 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.

### Gutachten und Fachplanungen

**Folgende Gutachten und Fachplanungen sind Bestandteile des Verfahrens:**

- Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt – Erdablaboratorium Ahlenberg: Sanierungsplan
- Allgemeiner Teil für den Standort Griesen in Dortmund, 12. Januar 2005
- Ahlenberg Ingenieure GmbH: Errichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks auf dem Gelände der ehemaligen Zentralwerkstatt Derner - Geo- und umwelttechnische Untersuchungen, orientierende Baugrunderkundung und Gründungsbewertung - , Herdecke, 30. Juni 2023
- Ahlenberg Ingenieure GmbH: Entwicklung ehem. Zentralwerkstatt Derner („ZW Derner“): Notizen zur Vorplanung einschl. Lageplan Vorentwurf Entwässerungsplanung und Lageplan Geländemodell, Herdecke, 07.05.2024
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: Bebauungsplan Scha 150 - Derner Straße - (Ehem. Zentralwerkstatt Derner) in Dortmund - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II - Dortmund, September 2022
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Scha 153 – Gewerbegebiet Derner Straße – und Scha 150 – VEP Heizkraftwerk Derner – in Dortmund-Derne, Bochum, 11. Dezember 2024 / 23.03.2026
- ACCON Köln GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation nach Errichtung und Inbetriebnahme eines Biomasse-Heizkraftwerkes in Dortmund-Derne, Köln, 24.09.2024
- ACCON Köln GmbH: Immissionsprognose Biomassekraftwerk in Dortmund – Erstbewertung der GE-Fläche, Köln, 10.08.2023
- ACCON Köln GmbH: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Scha 153 – Gewerbegebiet Derner Straße“ in Dortmund, Köln, 10.04.2026

Planverfasser:

**STADT QUADRAT**

StadtQuadrat GmbH · Gutenbergstr. 34 · D-44139 Dortmund

### Bebauungsplan Scha 153 - Gewerbegebiet Derner Straße -

| Maßstab                                      | Datum   | Abteilung  |      |  |
|----------------------------------------------|---------|------------|------|--|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes Scha 153 | 1:1 000 | 10.04.2026 | 61/4 |  |

ENTWURF

### Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.04.2026

Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt