1. Ausfertigung

Bebauungsplan InW 125n - ehemalige Thier-Brauerei -

zugleich teilweise Änderung der Bebauungspläne 102 und InW 109 - City -



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

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

Sondergebiet Einkaufszentrum (EKZ)

(1) Das mit der Ziffer ◇1 gekennzeichnete Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

(2) Zulässig sind in dem Einkaufszentrum:

(2.1) insgesamt maximal 33.000 qm Verkaufsfläche für Einzelhandel, im Rahmen derer nachfolgend aufgeführte Einzelhandelsbranchen der „Dortmunder Sortimentsliste" jeweils höchstens im Umfang nebenstehender Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sind.

Branche gemäß „Dortmunder Sortimentsliste"	Verkaufsflächenobergrenze
Nahrungs- und Genussmittel	3.500 qm
Gesundheits- und Körperpflege	2.000 qm
Bekleidung	19.500 qm
Schuhe, Lederwaren	3.000 qm
Einrichtungsbedarf	800 qm
Hausrat, Glas, Porzellan	1.000 qm
Elektrogeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informations-technologie, Telekommunikation	7.000 qm
Foto, Optik	600 qm
Uhren, Schmuck	650 qm
Bücher, Schreibwaren	2.100 qm
Spielwaren, Hobbys	1.000 qm
Sport, Camping	1.700 qm

(2.2) Schank- und Speisewirtschaften,

(2.3) eine Hausbrauerei in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer Schank- und Speisewirtschaft,

(2.4) nicht störende Handwerksbetriebe,

(2.5) Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke,

(2.6) Büro- und Praxisräume sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

Durch Einzelhandelsverkaufsflächen im Rahmen der unter (2.4) benannten Betriebe dürfen die Gesamtverkaufsfläche von 33.000 qm sowie die jeweiligen Obergrenzen der benannten Branchen nicht überschritten werden.

(3) Nicht zulässig sind in dem Einkaufszentrum:
- Betriebe zum Vertrieb oder zur Vorführung von Filmen, Darbietungen, Schriften, Abbildungen sowie Artikeln mit pornographischen Inhalten,
- Spielhallen,
- Betriebe mit virtuellen Spielmöglichkeiten mit gewaltverherrlichenden, jugendgefährdenden Inhalten,
- Multiplexkinos,
- Diskotheken.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7, § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

Kerngebiet

(1) In dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Kerngebiet sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

(2) In dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Kerngebiet sind keine Vergnügungsstätten oder Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Vorführung oder dem Vertrieb von Filmen, Darbietungen, Schriften, Abbildungen sowie Artikeln mit pornographischen Inhalten dienen. Ebenfalls nicht zulässig sind Spielhallen sowie Vergnügungsstätten mit virtuellen Spielmöglichkeiten mit gewaltverherrlichenden, jugendgefährdenden Inhalten.

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

In dem mit der Ziffer ◇3 gekennzeichneten Sondergebiet bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Grundflächenzahl des mit der Ziffer ◇4 gekennzeichneten Kerngebiets kann durch eine Tiefgarage oder ebenerdige Stellplätze auf 1,0 erhöht werden.

Die festgesetzten Höchstmaße für Oberkanten baulicher Anlagen in dem mit der Ziffer ◇5 gekennzeichneten Sondergebiet können ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen überschritten werden.
Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen von der jeweiligen straßenzugewandten Gebäudekante soweit zurücktreten, dass sie von der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite nicht zu sehen sind. Dabei ist als Bezugshöhe für den Betrachter die Höhe von 2,00 m über Straßenoberfläche anzunehmen.

§ 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ⓐ Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Ⓑ Das Unternehmen DEW21 hat das Recht, die mit Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 5 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

◇6 Die Baugrenzen und Baulinien des mit der Ziffer ◇6 gekennzeichneten Sondergebiets dürfen ausnahmsweise durch Erkerelemente um maximal 0,50 m und durch ein Vordach um maximal 2,00 m überschritten werden. Die über den öffentlichen Straßenraum auskragenden Bauteile müssen jeweils eine lichte Mindesthöhe von 2,50 m über Geländeoberkante Fußweg einhalten.

Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs

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

◇7 In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) ist die mit der Raute ◇7 sowie der Signatur xxxxxx gekennzeichnete Fläche mit der Signatur „Altstandort / Industrie" gekennzeichnet.
Dem Umweltamt der Stadt Dortmund (Untere Bodenschutzbehörde) liegen Boden- und Untergrunduntersuchungen vor, denen zufolge im gekennzeichneten Bereich mit inhomogenen Auffüllungen und punktuellen Bodenbelastungen zu rechnen ist. Die lokalen Kontaminationen werden erwartungsgemäß in Abhängigkeit von den geplanten Gründungs- und Aushubarbeiten zu einem großen Teil ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die festgestellten und gegebenenfalls noch zusätzlich zu erwartenden Verunreinigungen in Form eines Rückbau- und Bodenmanagementkonzeptes zu berücksichtigen. Das durch ein Sachverständigenbüro zu erstellende Konzept muss Handlungsanweisungen enthalten, die u.a. eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten, belastungseingrenzende Untersuchungen und arbeitsschutz- und entsorgungstechnische Regelungen definieren.
Diese Vorgaben finden als Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

◇8 In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) ist die mit der Raute ◇8 und der Signatur xxxxxx gekennzeichnete Fläche mit der Signatur „Altstandort / Industrie" gekennzeichnet.
Dem Umweltamt der Stadt Dortmund (Untere Bodenschutzbehörde) liegen Boden- und Untergrunduntersuchungen vor, denen zufolge im gekennzeichneten Bereich mit inhomogenen Auffüllungen und punktuellen Bodenbelastungen zu rechnen ist. Die lokalen Kontaminationen werden erwartungsgemäß in Abhängigkeit von den geplanten Gründungs- und Aushubarbeiten zu einem großen Teil ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die festgestellten und gegebenenfalls noch zusätzlich zu erwartenden Verunreinigungen in Form eines Rückbau- und Bodenmanagementkonzeptes zu berücksichtigen. Das durch ein Sachverständigenbüro zu erstellende Konzept muss Handlungsanweisungen enthalten, die u.a. eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten, belastungseingrenzende Untersuchungen und arbeitsschutz- und entsorgungstechnische Regelungen definieren.
Diese Vorgaben finden als Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

Luftschutzstollen

◇9 Im Bebauungsplan ist ein Luftschutzstollen nachrichtlich dargestellt und mit der Raute ◇9 gekennzeichnet. Ebenfalls mit ◇9 gekennzeichnet ist das im Plan ausgewiesene Kerngebiet bzw. Flurstück 83, über dem sich oberflächennah ein ehemaliges Zugangsbauwerk (Treppenabgang) befindet.

Bauvorhaben sowie bauliche Eingriffe im Bereich der gekennzeichneten Luftschutzanlage sind frühzeitig mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, AKG-Leitstelle Koblenz – Nebenstelle Münster, Andreas-Hofer-Straße 50, 48145 Münster abzustimmen.
Es können Sicherungsmaßnahmen oder die Beseitigung im Baugrund liegender Anlagenteile nötig werden.

Blindgängerverdachtspunkt

Im Rahmen einer Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg zur Kampfmittelbelastung des Plangebiets ist eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt worden. Der Verdachtsbereich ist mit der Signatur ✕ in einem 20-Meter-Radius markiert. Die Verdachtsfläche ist vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Beibegin bei der Stadt Dortmund, Ordnungsamt – Allgemeine Gefahrenabwehr, Olpe 1 (Tel. 0231 / 50-25955 oder 50-22328), zu stellen.

Hinweise für den gesamten Planbereich

Erdarbeiten/Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Bodenverunreinigungen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit § 4 und § 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde bzw. als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weitereichende Schutz- und Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern.
Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern.
Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 13 BBodSchG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde -.

Abfallwirtschaft

Bei Abbruch-Vorhaben sind die anfallenden Abfälle, insbesondere Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander getrennt zu halten (§ 5 Abs. 4 LAbfG). Die separierten unbelasteten Boden- / Bauschuttmassen sind auf dem Grundstück wieder einzubauen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Sollte dieses nicht möglich sein, ist das Material entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (KrW-/AbfG) zu beseitigen.
Für Abfälle zur Beseitigung gilt der Benutzungszwang entsprechend der "Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Dortmund", sofern die Stoffe nicht in dieser Satzung nach Art oder Menge von der Beseitigung durch die Stadt Dortmund ausgeschlossen werden sind. In solchen Fällen ist mit der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG), Sunderweg 98, 44147 Dortmund, Telefon 0231/ 9111-0 Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei Baumaßnahmen Recyclingstoffe eingesetzt werden, sind folgende Genehmigungsvoraussetzungen zu beachten:
- Bei Mengen über 800 m³ besteht, unabhängig von Verunreinigungen, die Verpflichtung zur Anzeige und Genehmigung beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde –.
- Der Einbau von Recycling-Material, das die Grenzwerte Z 1.1 der "Dortmunder Liste" überschreitet, bedarf mengenunabhängig einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Der Einbau von Industriereststoffen (Schlacken etc.) bedarf in jedem Falle der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umweltamt.

Nähere Informationen zu Abfallrecht, Abfalltechnik und Abfallwirtschaft sind bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Umweltamt Stadt Dortmund, unter den Telefonnummern 0231 / 50-24457 und 50-25135, erhältlich.

Methangasaustritte

Die Karte der potenziellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 3 (und teilweise in der Zone 2) dieser Karte. Demnach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund sind die baulichen Anlagen mit einer überbauten Grundfläche > 50 m² mit einer Gasflächendrainage zu versehen. Die Planung der Drainage (Sicherungskonzept gemäß Veröffentlichung des Umweltamtes „Handbuch Methangas") hat durch einen Sachverständigen zu erfolgen und ist den individuellen Gebäudeplanungen anzupassen.
Der Sachverständige hat zu bestätigen, dass bei fachgerechter Umsetzung des Konzeptes eine sichere Gasableitung und die dauerhafte Gasfreiheit im Gebäude gewährleistet ist. Das Gassicherungskonzept ist als zusätzliche Bauvorlage zweifach zur Antragsprüfung einzureichen. Technische Rückfragen können an das Umweltamt der Stadt Dortmund unter 0231/50-25426 oder -25676 gerichtet werden.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet liegt in einem starken Bombenabwurfgebiet.
Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung des Plangebiets vorgenommen. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung, u.a. eine Blindgängerverdachtsstelle im Plangebiet (siehe gleichlautender Hinweis, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs), festgestellt.
Die Luftbildauswertung konnte aufgrund von Schatten nicht ausschließen, dass weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen im Plangebiet liegen.
Aus diesem Grund ist, über den festgestellten Blindgängerverdachtspunkt hinausgehend (s.o.), vor Erdbewegungsmaßnahmen ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Vor Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vorzunehmen. Die Maßnahmen zur Kampfmittelerdetektion und –beseitigung sind vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn über die Stadt Dortmund, Ordnungsamt – Allgemeine Gefahrenabwehr, Olpe 1 (Tel. 0231 / 50-25955 oder 50-22328), zu beantragen.
Weist bei Bei Durchführung von Erdarbeiten der Bodenaushub auf eine augenscheinliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

Baumschutz

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.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung, Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51 a des Wassergesetzes für das Land NW (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

Energieeinsparung / Regenerative Energien

In Einkaufszentren führen die Klimatisierung und Beleuchtung zu einem hohen Energieverbrauch. Bei der Planung von Neubauten kann eine Verbrauchsminderung in diesen Bereichen erreicht werden. Eine optimale Tageslichtnutzung kann z.B. hierzu beitragen. Auch bei Bestandsgebäuden sind Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie Erhöhung der Energieeffizienz möglich.
Der Einsatz regenerativer Energien (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Biomasse) stellt einen wichtigen Beitrag zur Schonung von Primärenergieressourcen und zum Klimaschutz dar. Deshalb soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bezüglich der Energieversorgung konkreter Bauvorhaben auf die Beratungsangebote des Umweltamtes der Stadt Dortmund (0231 / 50-25673) sowie der Energieagentur NRW (www.energieagentur.nrw.de) - u.a. auch Förderprogramme des Bundes und Landes NRW - hingewiesen werden.
Der städtebauliche Vertrag umfasst ein Grobkonzept zur Energieversorgung.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochenspitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel 0231-50 24262, 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.

Ton- und Fernsehrundfunkempfang

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfanges durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

Leitungen

Über die festgesetzte Belastungsfläche in der Silberstraße hinaus liegen in vielen Teilen des Plangebiets Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern sowie Medienunternehmen im Boden, die nicht planungsrechtlich gesichert werden mussten. Es liegen Kenntnisse über in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet liegende Leitungen der Unternehmen RWE, Deutsche Telekom, DEW21, Unitymedia vor. Baumaßnahmen sowie etwaige Leitungsverlegungen sind rechtzeitig vor Beginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit denen des Liegenschaftskatasters Stand: 26.09.2007 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 27. 09. 2007

Schubert
Städt. Vermessungsoberamtsrat
Leiter des Katasteramtes/ÖbVI

Der Rat der Stadt hat am ____ nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan in W 125n – ehemalige Thier-Brauerei – mit dem Beschluss des Rates vom 26.11.2009 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 30.11.2009

Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 24.04.2008 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414; BGBl. III/FNA 213 – 1) beschlossen, den Bebauungsplan in W 125n aufzustellen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 26.11.2009 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen Monat lang öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 26.11.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 30.11.2009

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt – Nr. 50 vom 11.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in W 125n – ehemalige Thier-Brauerei – in Kraft getreten.

Dortmund, den 11.01.2010

Bereichsleiter

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414/BGBl III FNA 213-1) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.132,BGBl III) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2- §11 BauNVO)

SO EKZ — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum

MK — Kerngebiet

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

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2,5 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

TH 105,50 m ü. NN — Traufhöhe über NN als Höchstmaß

TH 113,00 m - 113,50 m ü. NN — Traufhöhe über NN als Mindest- und Höchstmaß

FH 116,50 m ü. NN — Firsthöhe über NN als Höchstmaß

OK 109,00 m ü. NN — Oberkante der baulichen Anlage über NN als Höchstmaß

OK 109,00 m -109,50 m ü. NN — Oberkante der baulichen Anlage über NN als Mindest- und Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

IV-V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Baulinie

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11, 4 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

M — Mischverkehrsflächen

Ein- / Ausfahrtsbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Parkanlage"

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

zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 , § 9 Abs. 5 Nr.3, § 9 Abs. 7 BauGB ; §1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

1 — Textliche Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier Blindgängerverdachtsstelle

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Darstellungen

V — Verkehrsgrün

nachrichtliche Darstellung des vorhandenen Luftschutzstollen

nachrichtliche Darstellung der geplanten Parkhausspindeln

nachrichtliche Darstellung des geplanten Feuerwehrrettungsweg

nachrichtliche Darstellung der geplanten Verkehrsführung

nachrichtliche Darstellung zu erhaltender Bäume

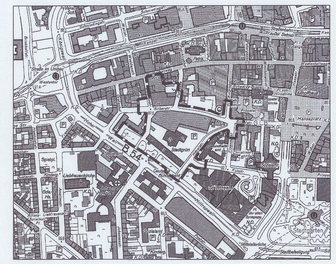
94,22 — vorhandene Geländehöhen (m ü. NN)

Bebauungsplan InW 125n -ehem. Thier-Brauerei -

zugleich teilweise Änderung der Bebauungspläne 102 und InW 109 - City -

Änderung Nr.	Blatt	Maßstab	Ablleitung	Datum
		1:500	61/4	

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 08.04.2009



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt