Änderung Nr. 2
des Bebauungsplanes
InW 218 - östlich Schnettkerbrücke –

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, § 10 Abs. 1 sowie § 13a des Baugesetzbuches (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) hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 13.02.25 die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - mit folgendem Inhalt als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes In W 218 - östlich Schnettkerbrücke - befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West und umfasst den Bereich östlich der Schnettkerbrücke sowie östlich der hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden DB-Bahnstrecke, südlich der Bundesautobahn A40 und westlich bzw. nördlich der hier endenden Rosemeyerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 ist identisch mit dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Änderung Nr. 1.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem Übersichts- und Bestandsplan zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

1) Baunutzungsverordnung 2017
   Für den Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2).

2) § 3 Abs. 2 der rechtskräftigen Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - (Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet Büro/Verwaltung, Großflächiger Einzelhandel“) wird durch folgende Festsetzung am Ende ergänzt
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 Abs. 2, 3 BauNVO):

   Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Tanzlokale oder clubartige Discotheken mit einem Fassungsvermögen von höchstens 150 Besuchern zugelassen werden.

3) § 6 des rechtskräftigen Bebauungsplans InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - (Ausschluss von Garagen, Abstellplätzen und Lagerplätzen) wird im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 durch folgende Festsetzung am Ende ergänzt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO):

Ausnahmsweise können Betriebsinhabergaragen an der Gebäudesüdseite zugelassen werden.

4) Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - werden folgende Textfestsetzungen ergänzend eingeführt:

Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Alle flachgeneigten Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig 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. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

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

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

5) Der Bebauungsplan InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - wird für den Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 durch folgende Hinweise ergänzt:

Hinweise

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

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.
Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

Bauvorsorge Überflutungsschutz (für den privaten Objektschutz)
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

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
Folgende Gutachten und Fachplanungen sind Bestandteile des Verfahrens:
Schalltechnische Untersuchung des Büro Gernot Henrich (HEBO) vom 07.03.2024

§ 3 Inkrafttreten

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - tritt am Tage der Bekanntmachung ihres Satzungsbeschlusses in Kraft.

Dortmund, 27.2.2025

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Zu der Änderung Nr. 2 des InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - gehört die Begründung vom 14.11.2024.

Der Rat der Stadt hat am 13.02.2025 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 27.2.2025

Oberbürgermeister

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516 / SGV NRW 2023) wird bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung über die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - (Textsatzung) mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 27.2.2025

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 16 vom 11.04.2025 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes InW 218 - östlich Schnettkerbrücke - in Kraft getreten.

Dortmund, den 11.04.2025

Bereichsleitung