Bebauungsplan InW 218 - östlich Schnettkerbrücke -



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 Abs. 2 BauNVO)

◇1 **Sondergebiet Büro / Verwaltung**
In dem mit der Ziffer ◇1 gekennzeichneten Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Hotels,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen und Einzelhandel sind nicht zulässig.

§ 2 Erweiterter Bestandsschutz
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

◇2.1 Bauliche Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf den mit der Ziffer ◇2.1 und der Signatur [ ] gekennzeichneten Grundstücken Rosemeyerstraße 14 (Gemarkung Dortmund, Flur 14, Flurstücke 725, 728) vorhandenen Beratungs- und Kompetenzzentrum Bau „Inhouse" sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bauliche Erweiterungen und Nutzungsänderungen dieser baulichen Anlage sind nur im Rahmen der in § 1 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen zulässig.
Das Beratungs- und Kompetenzzentrum Bau „Inhouse" ist ein Dienstleistungszentrum im Bausektor mit ergänzenden maximal 3.600 qm Gesamtverkaufsfläche in der Branche Möbel / Küchen / Teppiche und Baumarkt. Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche sind insgesamt maximal 755 qm Verkaufsfläche in folgenden Randsortimenten zulässig: Hifi / Technik / Medientechnik, Beleuchtung, Dekoration, Gardinen / Stoffe, Galerie. Jedes benannte Randsortiment ist auf maximal 300 qm im Rahmen der insgesamt 755 qm zulässig.

◇2.2 Bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des auf dem mit der Ziffer ◇2.2 und der Signatur [ ] gekennzeichneten Grundstück Rosemeyerstraße 11 (*Gemarkung Dortmund, Flur 14, Flurstück 286*) vorhandenen Kfz-Handelsbetriebs sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Nutzungsänderungen dieser baulichen Anlage sind nur im Rahmen der in § 1 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen zulässig. Bei baulichen Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Kfz-Handelsbetriebs i.R. des erweiterten Bestandsschutzes darf von der festgesetzten Mindestgeschossigkeit, den in der Festsetzung §7 vorgegebenen privaten Pflanzungen und in Richtung *Süden von der Baulinie abgewichen werden.*

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

◇3 (1) In den mit der Ziffer ◇3 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Rheinlanddamms und der Wittekindstraße *für die Gebäude bauliche und sonstige* technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, 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	Mittelungspegel
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, tags**	
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, tags**	
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, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.
Nach dem "Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -" vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu führen.

◇4 (2) In den mit der Ziffer ◇4 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der besonderen Luftschadstoffbelastung des Rheinlanddamms sowie im nördlichen Einmündungsbereich der Wittekindstraße gemäß der 22. BImSchV für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Immissionsminderung zu treffen. Eine natürliche Belüftung der Gebäude über die zum Rheinlanddamm orientierte Nordfassade sowie die zum Einmündungsbereich der Wittekindstraße orientierte Ostfassade ist nicht zulässig.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind vom Bauherrn / Antragsteller auf das einzelne Bauvorhaben abgestellte Gutachten mit mikroskaligen Ausbreitungsrechnungen als Bestandteil der Bauvorlagen zu erbringen, auf deren Grundlage die notwendigen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Immissionsschutz für das jeweilige Bauvorhaben ermittelt werden.
Aus lufthygienischer Sicht sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten so zu platzieren, dass ein Mindestabstand von 10 m zu den nächstgelegenen Gebäudefassaden mit natürlich belüfteten Aufenthaltsräumen eingehalten wird. Die Abluft der Tiefgaragen ist über das Dach der Gebäude abzuführen. Wenn eine bodennahe Freisetzung der Abluft angestrebt wird, so ist über mikroskalige Ausbreitungsrechnungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass es hierdurch nicht zu unzulässigen lufthygienischen Belastungen an der umliegenden Bebauung kommt.
Nach § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Ausnahme von § 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzung möglich, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens im Einzelfall gutachterlich die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV nachgewiesen wird oder andere Maßnahmen den gleichen Schutz erreichen wie die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 2 BauNVO)

◇5 Bauvorhaben können ausnahmsweise von der mit der Ziffer ◇5 gekennzeichneten Baulinie zurücktreten, wenn bauordnungsrechtlich notwendige Zu-, Durch- oder Umfahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr nördlich der geplanten Gebäude errichtet werden müssen. Die Notwendigkeit der Errichtung südlich der Baulinie und nördlich der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die geplanten Gebäude dürfen nur so weit von der Baulinie zurücktreten, wie es zur Errichtung der o.g. Zu-, Durch- oder Umfahrten sowie Aufstellflächen nachgewiesener Maßen erforderlich ist.

§ 5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

◇6 Die mit der Ziffer ◇6 gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung und von jeglichen für Bauvorhaben dauerhaft notwendigen Einrichtungen freizuhalten. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist hier keine Außenwerbung zulässig. Die gekennzeichneten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zu- und Ausfahrten, der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Zu- und Ausgänge mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden flächendeckend zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise ist in den mit der Ziffer ◇6 gekennzeichneten Flächen die Errichtung von dauerhaft, d.h. bauordnungsrechtlich, nicht erforderlichen ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Zulässige Stellplatzanlagen in obigem Sinn sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu begrünen und zu gliedern. Die Pflanzungen sind auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen anzuordnen und dauerhaft zu erhalten, so dass alle 5 Stellplätze jeweils Grünflächen in der Gesamtgröße eines Stellplatzes entstehen.
Im Falle der Inanspruchnahme der gekennzeichneten Fläche für einen zukünftigen Ausbau des Rheinlanddamms endet die Erhaltungspflicht für die Bepflanzung.

Ausnahmsweise ist im südlichen Teil der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen die Errichtung brandschutzrechtlich nachzuweisender Bewegungsflächen und Gebäudezugangsflächen zulässig. Die Notwendigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes nachzuweisen. Die Bewegungs- und Gebäudezugangsflächen dürfen nur bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m, gemessen ab der südlichen Grenze der mit der Ziffer ◇6 gekennzeichneten Flächen, in die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen hineinragen.

§ 6 Ausschluss von Garagen, Abstellplätzen und Lagerplätzen
(§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

◇7 In den mit der Ziffer ◇7 gekennzeichneten Baugebieten ist die Herstellung von Abstellplätzen, Lagerplätzen und ebenerdigen eingeschossigen Garagen unzulässig.

Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die Herstellung von Abstellplätzen, Lagerplätzen und ebenerdigen eingeschossigen Garagen auf dem mit der Ziffer ◇2.2 und der Signatur [ ] gekennzeichneten Grundstück Rosemeyerstraße 11 (Gemarkung Dortmund, Flur 14, Flurstück 286) zulässig, sofern sie dem dort vorhandenen und im Rahmen der Festsetzung § 2 *festgesetzten Kfz-Handelsbetrieb dienen.*

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

Begrünung privater Flächen

◇8 (1) Die mit der Ziffer ◇8 gekennzeichneten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zu- und Ausfahrten, der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Zu- und Ausgänge als Pflanzstreifen mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten bzw. mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden flächendeckend neu anzulegen. Dabei sind großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (z.B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche, Winterlinde, Stiel-Eiche etc.) mit einem Mindeststammumfang von 18 -20 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu verwenden und in einem Abstand von ca. 10 – 12 m zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
In den gekennzeichneten Belastungsflächen (s. § 9) dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die die Leitungen gefährden.

Begrünung von Stellplatzanlagen

◇9 (2) In den mit der Ziffer ◇9 gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplatzanlagen mit Bepflanzung so zu gliedern und zu begrünen, dass alle fünf Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) entsteht. Es ist für jeweils fünf Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum wie Bergahorn, Spitzahorn, Eiche oder Linde mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen anzuordnen, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entstehen kann. Die jeweiligen Baumscheiben sind vor Befahren zu sichern sowie mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
In den gekennzeichneten Belastungsflächen (s. § 9) dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die die Leitungen gefährden.

§ 8 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

(A) Die Unternehmen DEW21, RWE, Unity Media GmbH / Köln sowie die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(B) Die Unternehmen DEW21, RWE und Unity Media GmbH / Köln haben das Recht, die mit (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

(C) Das Unternehmen Unity Media GmbH / Köln hat das Recht, die mit (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

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

(E) Die Anlieger der gekennzeichneten Baugebiete auf den Flurstücken 688, 689 und 690, die Stadt Dortmund und die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die mit (E) gekennzeichnete Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

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

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

(I) (J) Das Unternehmen Deutsche Telekom hat das Recht, die mit (I) und (J) gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten. Bauliche Maßnahmen sind spätestens 6 Wochen vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom schriftlich abzustimmen.

Die mit (A), (B), (C), (D) und (H) gekennzeichneten Belastungsflächen dürfen weder über- noch bebaut werden. Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen.

Die mit (E) gekennzeichnete Belastungsfläche darf nur unter Freihaltung der festgesetzten Durchfahrt (lichte Höhe von mindestens 4,50 m) überbaut werden.

Die mit (G) gekennzeichnete Belastungsfläche darf nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden, außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BauO NRW

§ 10 Festsetzungen für Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

Aus gestalterischen Gründen sind folgende Vorgaben einzuhalten:

(1) Auf den dem Rheinlanddamm zugewandten Grün- und Freiflächen eines Grundstücks ist eine Werbeanlage nur einmal, Flächenwerbung nur bis zu einer Größe von 2,00 m² zulässig.

(2) Werbeanlagen sind in ihren Größenverhältnissen und ihrer Gestaltung den Gebäudeproportionen unterzuordnen. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht verdecken oder überschneiden. Werbeanlagen benachbarter Hausfassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengefasst werden. Werbeanlagen dürfen weder Traufen noch Gesimse überschreiten. Sie müssen sich in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

(3) Blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

(4) Flächenwerbung, d.h. flächenhafte Werbeanlagen über 1,00 m² Größe, an Fassaden, vor Fassaden und an Schaufenstern ist nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlagen bzw. die Summe der aus mehreren Teilen bestehenden Werbefläche 2,00 m² nicht überschreitet.

(5) Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen über 2,00 m² Größe nur, wenn sie sich in die Fassadenstruktur einfügen und gestalterisch unterordnen und Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt werden.

§ 11 Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

(1) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig.
Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB auch Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über Geländeoberfläche zulässig, falls begründete und nachgewiesene besondere Sicherheitsbedürfnisse bestehen. Darüber hinausgehende Höhen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein Fachgutachten zur Überprüfung möglicher Fallwinde im Bereich der beiden für eine bis zu XX-geschossige Bebauung vorgesehenen Baugebiete gemäß Hinweis ◇6 die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen begründet.

(2) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, die nicht in Form von Hecken ausgeführt werden, sind zu den öffentlichen Flächen hin, mit Ausnahme notwendiger Durchgänge, lückenlos durch eine zu pflanzende Hecke abzuschirmen.
Die Schnitthöhe der Hecke muss mindestens der Einfriedungshöhe entsprechen.
Die Hecken müssen eine Tiefe von mindestens 0,50 m aufweisen und sind mit *standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Liguster)* anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(3) Einfriedungen entlang der Rosemeyerstraße dürfen nur hinter den in § 7 Absatz1 dieser textlichen Festsetzungen bezeichneten Pflanzflächen errichtet werden.

Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs

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

◇1 In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) ist die mit ◇1 und der Signatur xxxxxxx gekennzeichnete Fläche mit der Signatur „Tankstelle" gekennzeichnet. Für die Fläche liegt eine Bodenuntersuchung (Höne / Klußmann / Altpeter Beratende Geologen, Bochum 29.04.2007) vor. Vor einer Neubebauung sind für die Fläche Detailuntersuchungen durchzuführen.

◇2 Für die mit ◇2 und der Signatur xxxxxxx gekennzeichnete Fläche liegt eine Bodenuntersuchung (Alstom Power Environmental Consult GmbH, Essen 15.07.2005) vor. In einem Teilbereich der Fläche sind deutliche Bodenverunreinigungen im Umfeld eines ehemaligen Altöltanks gefunden worden. Bei einer Neubebauung werden Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

◇3 In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) ist die mit ◇3 und der Signatur xxxxxxx gekennzeichnete Fläche mit der Signatur „Tankstelle" gekennzeichnet. Für die Fläche liegt eine Bodenuntersuchung (Ingenieurbetrieb Dr.-Ing. Pütz, Brühl Juli 2007) vor. Bei einer Neubebauung muss partiell mit erhöhten Entsorgungskosten für Bodenaushub gerechnet werden.

Für alle drei gekennzeichneten Flächen sind zudem folgende Hinweise zu beachten:
- Sofern sich bei Erdarbeiten oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Stand hinaus Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altstandort / Ablagerung) oder eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ergeben, so sind diese nach § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Behörde weiterreichende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzw. Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.
- Bei zukünftigen Baumaßnahmen muss mit zusätzlichen Entsorgungskosten für kontaminierten Bodenaushub gerechnet werden.

Ein- und Ausfahrtbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

◇4 Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Erschließung (z.B. Lage von Tiefgaragenzufahrten, Schranken) der gekennzeichneten privaten Flächen keinen Rückstau von Fahrzeugen auf die Wittekindstraße erzeugt.

Stadtbahntunnel

◇5 Im Baugenehmigungsverfahren sind bei Vorhaben auf den mit ◇5 gekennzeichneten Flächen folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- **Geometrischer Zusammenhang**:
Der geometrische Zusammenhang in Grundriss und Höhenlage zwischen Tunnel und einer geplanten Baumaßnahme muss bei der Planung genau erfasst und dargestellt werden.
- **Zulässige Belastung**:
Die Tunnelblöcke wurden bemessen für Lasten aus Eigengewicht, Überschüttung und Schwerlastverkehr, Lasten für eine spätere Bebauung innerhalb der ÖWG-Flächen sind nicht vorgesehen.
Eine einseitige seitliche Freigrabung des Tunnels ist nur bis zu einer Tiefe von 3,00 m unter Geländeoberkante in der Bauwerksstatik berücksichtigt.
Für jeden zu planenden Neubau gilt grundsätzlich, dass die Einhaltung der der Tunnelstatik zugrundeliegenden zulässigen Belastungen nachzuweisen und nach Prüfung durch einen anerkannten Prüfingenieur dem Stadtbahnbauamt zur Genehmigung vorzulegen ist.
Für Lasteinwirkungen aus einem Neubau, die über die der Tunnelstatik zugrundeliegenden zulässigen Belastungen hinausgehen, oder konzentrierte Lasteintragung im Tunnelbereich ist ein Standsicherheitsnachweis für den Tunnel zu erbringen, der nach Prüfung durch einen anerkannten Prüfingenieur dem Stadtbahnbauamt zur Genehmigung vorzulegen ist.
Dasselbe gilt für eine seitliche Freigrabung des Tunnels,
wenn tiefer als 3,00 m unter Geländeoberkante ausgeschachtet wird.
- **Abdichtung**:
Die Tunnelabdichtung und der Dichtungsschutz dürfen nicht beschädigt werden.
- **Korrosionsschutz**:
Bauwerksteile oder Teile des Baugrubenverbaus dürfen den Tunnel nicht berühren. Aus elektrotechnischer Sicht ist sicherzustellen, dass keine metallisch leitenden Verbindungen zu dem Stadtbahntunnel entstehen; auch zufällige Verbindungen müssen ausgeschlossen werden.
- **Schall- und Erschütterungsschutz**:
Beim Oberbau handelt es sich um einen Schotteroberbau auf Betonschwellen, *besondere Erschütterungsschutzmaßnahmen sind nicht vorhanden*. Je nach Nutzungs- oder Gründungsart kann es erforderlich sein, ein zusätzliches Schall- oder Erschütterungsschutzgutachten für einen geplanten Neubau zu erstellen.
- **Sicherungs- und Hilfsmaßnahmen**:
Beim Aushub muss mit dem Antreffen von im Boden verbliebenen Sicherungs- und Hilfsmaßnahmen, wie z.B. Ankern des in offener Bauweise hergestellten Tunnelbauwerks, gerechnet werden.
- **Beweissicherung**:
Vor einem geplanten Baubeginn ist eine Beweissicherung des Tunnels durch einen vereidigten Sachverständigen unter Beteiligung des Stadtbahnbauamtes und der DSW21 durchzuführen.

Die DSW 21 als Pächterin der Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, ebenso das Stadtbahnbauamt der Stadt Dortmund, das auch weitere Auskünfte zu Statik, Baugrund- und Beweissicherung geben kann.

Windschutz im Bereich der Turmbebauung

◇6 Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Vorhaben in den mit ◇6 gekennzeichneten Baufeldern für Gebäude mit bis zu XX Geschossen vom Vorhabenträger eine gutachterliche Untersuchung der im Umfeld zu erwartenden Windströmungsverhältnisse zu erbringen. Hierbei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg zu berücksichtigen. Es können Maßnahmen zur Minderung von Windströmungen, z.B. die Anpflanzung von Hecken, notwendig werden.

Löschwasserversorgung

◇7 *Bauvorhaben in den mit ◇7 gekennzeichneten Baufeldern (Flurstücke 688, 689* und 690) erfordern dem Versorgungsträger DEW21 sowie der Feuerwehr zufolge die Einrichtung von Löschwasserleitungen in der Belastungsfläche (E) sowie hieran anschließend auf dem Flurstück 718, d.h. außerhalb des Planbereichs, als Verbindung zur Rosemeyerstraße. Um eine hinreichende Löschwasserversorgung über einen Wasserleitungsringschluss zwischen der Rosemeyerstraße und – über die Belastungsfläche (E) - der Wittekindstraße herstellen zu können, hat sich der Eigentümer des Flurstücks 718 bereit erklärt, ein Leitungsrecht zugunsten der DEW21 entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Kosten für die Maßnahmen zur Erhöhung der Löschwasserversorgung sind von den jeweiligen Antragstellern auf den Flurstücken 688, 689 und 690 zu tragen.

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 6 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 weiterreichende 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 -.
Die Verwendung von Recycling-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde – anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen / Recycling-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/ abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] und Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz [KrW-/AbfG]) voraus.

Abfallwirtschaft

Bei Abbrüchen sind alle Bauteile oder Gegenstände, die umweltgefährdende Stoffe enthalten bzw. mit solchen behaftet sind, vorab zu demontieren und getrennt zu entsorgen. Die Nachweise hierzu sind aufzuheben und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund auf Verlangen vorzulegen. Nähere Informationen sind bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Umweltamt Stadt Dortmund (www.dortmund.de/umweltamt oder Telefon 0231 / 50-25689 oder -25135), erhältlich.

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.

Methangasaustritte

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in Zone 2 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "hinreichend wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren ist darauf hinzuweisen, dass vom Umweltamt unter geplanten Gebäuden eine passive Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird.

Löschwasserversorgung

Die im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandene Löschwasserversorgung im Plangebiet ist für die vorgesehene Bebauung nicht ausreichend. Im Baugenehmigungsverfahren sind in Abstimmung mit der Dortmunder Feuerwehr und dem Versorgungsträger DEW21 in Abhängigkeit von der konkreten Vorhabenplanung Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu treffen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei Erdbewegungsmaßnahmen im Rahmen von Bautätigkeiten rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung beim Planungs- und Bauordnungsamt (StA 61) der Stadt Dortmund zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung in Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Luftbildauswertung ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelbeseitigung werden dabei vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

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 Büro- und Verwaltungsgebäuden haben neben der Beheizung die Klimatisierung und Beleuchtung den größten Anteil am Energieverbrauch. Bei der Planung von Neubauten kann eine Verbrauchsminimierung in diesen Bereichen oft einfach erreicht werden. Kompakte Gebäudeformen, eine sehr gute Wärmedämmung sowie eine optimale Tageslichtnutzung können 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.*

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

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

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.

Verkehrssicherheitsanforderungen an der B1 bzw. A40

Werbeanlagen an Gebäuden und auf privaten Flächen sowie die Beleuchtung von Fassaden, Stellplätzen und sonstiger Außenbereiche dürfen den Verkehr auf der Bundesstraße B1 bzw. Bundesautobahn A 40 nicht beeinflussen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Ruhr, Bochum – vom Antragsteller der Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen. Nach § 9 Abs. 2, 6 FStrG bedürfen baurechtliche oder sonstige Genehmigungen für Werbeanlagen im Plangebiet, die von der B1 bzw. A 40 eingesehen werden können und innerhalb der jeweils geltenden Vorbehaltszone liegen (ab Fahrbahnrand 40 m bei Bundesfernstraßen, 100 m bei Bundesautobahnen), der straßenrechtlichen Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Ruhr, Bochum.
Zu berücksichtigen ist im Baugenehmigungsverfahren, dass gemäß der textlichen Fest*setzung § 5 innerhalb eines Abstands von 20 m südlich des Fahrbahnrandes des Rhein*landdamms keine Außenwerbung zulässig ist.

DIN-Vorschriften

Soweit in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

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 BV — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Büro/Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16 bis § 21a BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- (2,4) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- IV-VI — Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstmaß
- VI — Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22 und §23 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- LH mind. 4,50 m — Luftgeschoss, Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m über Gelände
- o — offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10, Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R — Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrtbereich

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 21 , § 9 Abs. 5 Nr.3, § 9 Abs. 7 BauGB ; §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — oberirdische Stellplatzanlage
- ◇1 — Textliche Festsetzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

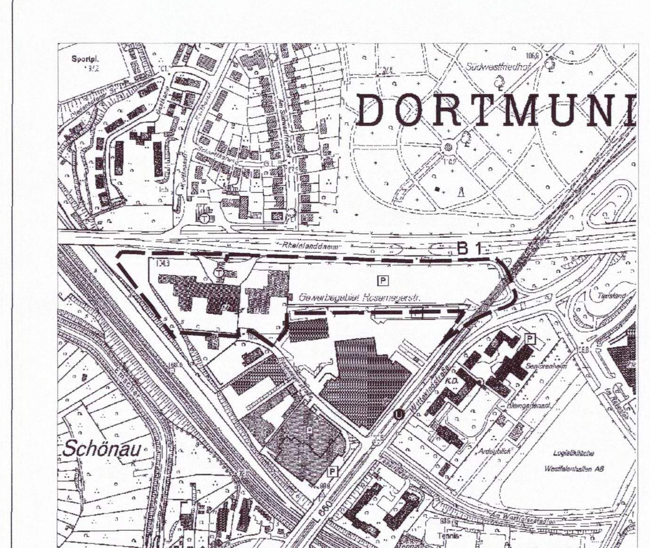
Sonstige Darstellungen
- nachrichtliche Darstellung des planfestgestellten Stadtbahntunnels
- nachrichtliche Darstellung der Ausbauplanung des Landesbetrieb Straßen NRW für den Rheinlanddamm (Stand 14.11.2007)
- nachrichtliche Darstellung der planfestgestellten Straße
- V — Verkehrsgrün

1) Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 10/2009 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Dortmund, 14.05.2010 [Unterschrift] Leiter des Katasteramtes	2) Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seiner Sitzung am nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB sowie i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen und den Bebauungsplan mit Begründung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW öffentlich auszulegen. Dortmund, Oberbürgermeister Ratsmitglied
3) Dieser Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Dortmund, Geschäftsbereichsleiter	4) Der Rat der Stadt hat am 27.05.2010 nach § 10 Abs. 1 i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB sowie i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dortmund, 03.06.2010 [Unterschrift] [Unterschrift] Oberbürgermeister Ratsmitglied
5) 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 W218 mit dem Beschluss des Rates vom 27.05.2010 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind. Dortmund, 03.06.2010 [Unterschrift] Oberbürgermeister	6) Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 24 vom 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Dortmund, 18.06.2010 [Unterschrift] Geschäftsbereichsleiter

Bebauungsplan InW 218 -östl. Schnettkerbrücke -

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

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 07.04.2010



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt