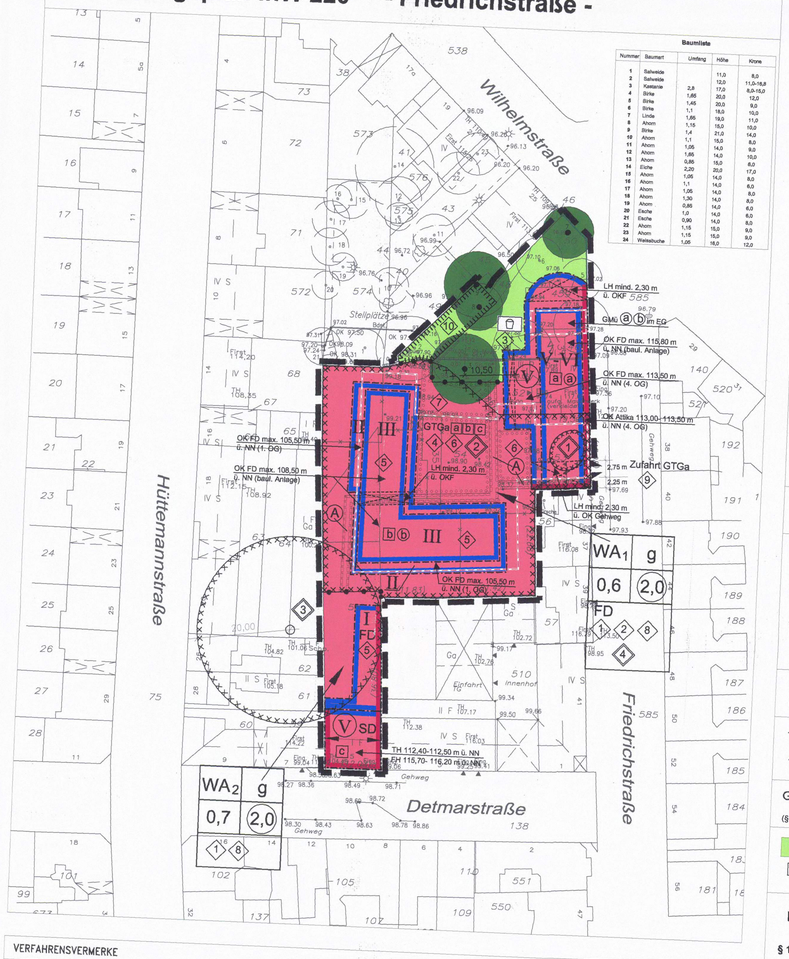
Bebauungsplan InW 220 - Friedrichstraße -



VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I,S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 21.07.2010 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planungsziele geschieht eindeutig.

Dortmund, den 09.01.2012
Dipl.-Ing. JÖRG WIEGEN
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
44229 Dortmund · · Dunantstraße 16
Tel.: (0231) 9730141-0 · Fax (0231) 70504
www.wiegen-vermessung.de · info@wiegen-vermessung.de
Wiegen ÖbV, bestellter Vermessungsingenieur
Öffentl.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am ..... nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414, BGBl. III/FNA 213-1) in der zurzeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan - InW 220 - im beschleunigten Verfahren aufzustellen und die Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 des BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes - InW 220 - hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den .....
Bereichsleiter — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 15.12.11 nach § 10 Abs. 1 und § 13 a BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung den Bebauungsplan - InW 220 - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 16.01.2012
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am 08.12.11 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan - InW 220 - in Kraft getreten.

Dortmund, den 17.01.2012
Bereichsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung -BekanntVO) vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan - InW 220 - mit dem Beschluss des Rates vom 15.12.11 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16.01.2012
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666; SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 – § 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

1,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

(V) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

OK FD max. 115,60m ü.NN — Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß in Metern über NN

TH 112,40 - 112,50m ü.NN — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NN

FH 115,70 - 116,20m ü.NN — Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NN

OK Attika 113,00 - 113,50m ü.NN — Oberkante Attika als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NN

OKF — Oberkante Fußboden

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

LH mind. 2,30m — Luftgeschoss, Durchgang überbaubar ab einer lichten Höhe von 2,30 m über Bezugsebene. Luftgeschoss wird als Vollgeschoss bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse mitgezählt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GTGa — Gemeinschaftstiefgarage

GMü — Gemeinschaftsmüllbehälter

a b c — Zuordnung der Gebäude zu der Gemeinschaftstiefgarage

a b — Zuordnung der Gebäude zu den Gemeinschaftsmüllbehältern

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (I.V.m. textl. Festsetzung § 4, 6 und 7)

zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung

1 — Textliche Festsetzung

1 — Hinweis

Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Bebauung

54 / — Flurstücksgrenzen und -nummern

vorhandene Baumbestände

vermutete Blindgängereinschlagstelle mit Sicherheitsbereich (r = 20,00 m)

Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

SD — Satteldach (Dachneigung 30° - 35°)

Firstrichtung

FD — Flachdach (maximale Dachneigung bis 10°)

II. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Ausschluss von Nutzungsarten in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen auf dem Baukörper sowie Blockheizkraftwerke als nicht störendes Gewerbe.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 21a Abs. 3 BauNVO)

2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3 Im Bereich des mit 3 gekennzeichneten Luftgeschosses ist ab einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m nur eine frei auskragende Bebauung zulässig. Im Bereich des Luftgeschosses sind weder Bauteile, die in den Boden reichen, noch eine Unterbauung zulässig. In dem Bereich ist die Anlage einer Terrasse zulässig.

§ 3 Maximale Höhe der Tiefgarage

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

4 In der mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Fläche ist eine in ihrem Ausmaß festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage -GTGa- zulässig. Die Deckenoberkante (Rohdecke) der Tiefgarage darf maximal eine Höhe von 98,60 m über NN haben.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5 Dachbegrünung

Die mit 5 gekennzeichneten Flachdachflächen sind mindestens zu 80 % unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2008 flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, zu verwenden.

6 Begrünung der Tiefgarage

Die Tiefgarage ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Blockinnenbereich) zu mindestens 75 % der Fläche gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierzu ist die Decke der Tiefgarage mit eine Substratstärke von mindestens 26 cm aufzubauen und mit Rasen, Stauden und bodendeckenden Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen.

7 Begrünung Innenhof

Die mit 7 gekennzeichnete Freifläche ist vollflächig gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

§ 5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger Detmarstraße 5 zu belasten.

§ 6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

8 Stellplätze sind ausschließlich in der festgesetzten Tiefgarage zulässig. Stellplätze und Garagen im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

§ 7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im gesamten Planbereich unterirdisch zu führen.

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9 Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung von anlagenbedingten Geräuscheinwirkungen, ist das Rolltor der Gemeinschaftstiefgarage GTGa in einem Mindestabstand von 5,0 m zur hinteren Gehwegskante der Friedrichstraße einzubauen.

III. Bedingte und befristete Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

10 Die in der mit 10 und der Signatur ////////// gekennzeichneten Fläche festgesetzte Nutzung (öffentliche Grünfläche "Spielplatz") wird erst am 01.01.2015 zulässig.

IV. Hinweise

Hinweise für den gesamten Planbereich

Erdarbeiten / Bodenbewegungen

Sollten sich bei geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, 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 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

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 Bauschutt (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.

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.

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 Abfallwirtschafts- behörde 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.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Aus diesem Grund hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) eine Luftbilduswertung (Zeichen 22.5.20-02 (59/2/37770)) vorgenommen, in deren Rahmen eine Blindgängerverdachtsstelle ermittelt wurde. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden (s. Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereichs).

Aufgrund von Schatten etc. kann durch die Luftbildauswertung ein weiteres Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist vor Beginn von Bauarbeiten eine Überprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durchzuführen. Der Antrag auf Untersuchung der Fläche sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund (Olpe 1, 44122 Dortmund, Tel. 0231 / 50-5022978 oder 50-25955) bei der Bescheinigung des Ordnungsamtes über den Abschluss der Kampfmittelbeseitigung ist an der Baustelle im Original oder in Kopie aufzubewahren und auf Verlangen vorzuzeigen.

Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - erforderlich. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch725.htm zu finden.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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 3 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "sehr wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im Rahmen nachfolgender bauordnungsrechtlicher Prüfverfahren muss mit der Forderung des Umweltamtes nach Realisierung von Sicherungsmaßnahmen (passive Gasflächendränage unter einem geplanten Gebäude) gerechnet werden.

Bodeneingriffe und Altlastverdacht von Bodenfunden

Das Plangebiet befindet sich in einer archäologischen Verdachtsfläche. Funde eines vorgeschichtlichen Friedhofes sind bekannt.
Daher ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten 10 Werktage im voraus bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Untere Denkmalbehörde begleitet dann die Erdarbeiten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmäler 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.

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 von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund" in ihrer im Zeitpunkt der Bauantragstellung jeweils gültigen Fassung (letzter Stand 30.04.2008) zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Aufgrund der Bodensituation ist eine Versickerung des geeignete Rückhaltemaßnahmen zu ergreifen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I 2009 S. 2585, BGBl. III FNA 753-1) in Verbindung mit § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW 2010 S. 185, SGV NRW 77), ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken neu geregelt.

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.

Energieeffizienz / Regenerative Energien

Energieeffizientes Bauen sowie der Einsatz regenerativer Energien stellen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar. Für das Bauvorhaben wurde ein Energiekonzept erstellt, das im Rahmen des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags vereinbart worden ist.

Hinweise, bezogen auf ein Teilgebiet des Planbereiches

Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

1 In der Karte „Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) ist die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit 1 und der Signatur ..... gekennzeichnete Fläche mit dem Symbol „Tankstelle" versehen. Die mit 1 gekennzeichnete Fläche stellt den unmittelbaren ehemaligen Zapfsäulenstandort dar. Für die Fläche liegt eine Bodenuntersuchung (OWS Ingenieurgeologen, Greven: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen Friedrichstraße 35 in 44137 Dortmund) vor.
Aufgrund gutachterlich belegter Bodenbelastungen im Bereich der Tankstelle ist eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenaushubs in diesem Bereich auf einer Deponie erforderlich. Bei kontaminierten Bodenaushub müssen der Bauherr deshalb mit erhöhten Entsorgungskosten für Alle Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten. Er hat sicherzustellen, dass alle bodenschutzrechtlich relevanten Boden- und Untergrundverunreinigungen erkannt und ordnungsgemäß beseitigt werden. Entsprechende behördliche Vorgaben werden als Nebenbestimmungen in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren definiert. Die Aufgabe des Altlastensachverständigen ist es zudem, die ordnungsgemäße Entsorgung von allen anfallenden Aushubmaterialien sowie den Ausbau und die Beseitigung / Verwertung der Anlagenteile der ehemaligen Tankstelle zu koordinieren und zu überwachen.
In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) (Umweltamt der Stadt Dortmund) ist die Belastungsfreiheit der Baugrubensohle / -wandungen analytisch nachzuweisen. Nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen ist durch den Sachverständigen eine Dokumentation zu erstellen und der UBB unaufgefordert vorzulegen.
Eine Freistellung von Bauvorhaben im gekennzeichneten Bereich nach § 67 BauO NRW ist demzufolge nicht möglich.

2 Die mit 2 und der Signatur ..... gekennzeichnete Fläche ist als vorsorgliche "Wamfunktion" gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen und Verbraucherschutz vom 14.03.2005 *Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)* nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
Für die Fläche liegt eine Bodenuntersuchung (OWS Ingenieurgeologen, Greven: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen Friedrichstraße 35 in 44137 Dortmund) vor, die z. T. belastete Aufschüttungen nachweist. Zudem befinden sich neben einem nachgewiesenen Heizöltank eventuell noch Treibstofftanks der ehemaligen Tankstelle im Boden. Es ist nicht auszuschließen, dass in weiteren, über die mit 1 gekennzeichnete unmittelbare Tankstellenfläche hinausgehenden Bereichen Verunreinigungen vorhanden sind. Bei zukünftigen Baumaßnahmen muss der Bauherr deshalb mit erhöhten Entsorgungskosten für kontaminierten Bodenaushub rechnen.

3 Kampfmittelbeseitigung / Blindgängerverdachtsfläche

Laut Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ist außerhalb des Plangebiets eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle, deren Verdachtsbereich aber in das Plangebiet hineinragt. Der Verdachtsbereich ist mit dem Symbol mit einem 20 m Radius markiert.
Die Verdachtsfläche ist vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelräumdienstes sind beim Amt für öffentliche Ordnung vom Träger der Baumaßnahme zu stellen.
Ein weiteres Kampfmittelvorkommen kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind zu bebauende Flächen und Baugruben fachgerecht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu untersuchen. Die Anfrage zur Untersuchung von Flächen muss durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund (Tel.: 0231 / 50-25955 oder 50-22328) mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, kommt also der Verdacht auf Kampfmittel auf, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) oder die Polizei zu verständigen.

4 Überflutungsschutz Teilbereich WA1

Für das geplante Bauvorhaben hat das Ingenieurbüro P.Wegewitz, Mülheim a.d. Ruhr einen Überflutungsnachweis geführt. Diesem zufolge ist für die an der Friedrichstraße vorgesehene Bebauung samt Tiefgarage ein Regenrückhaltesystem in ausreichender Größe vorzuhalten. Die Größe und Form des Retentionssystems wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Retention erfolgt innerhalb der zugehörigen Fläche des Bebauungsplanes und kann in jeder möglichen, zugelassenen Form (eine Versickerung ist allerdings wegen der Bodenbelastung ausgeschlossen) vorgenommen werden und auch eine Kombination aus mehreren Maßnahmen sein. Die im geplanten Gebäude an der Friedrichstraße vorgesehene Ortsnetzstation der DEW 21 und das geplante Blockheizkraftwerk sind so zu errichten, dass diese oberhalb der Rückstauebenen des Niederschlagswassers stehen. Die zum Überflutungsschutz erforderlichen technischen Maßnahmen (u.a. Rückstauraum) sind vom Vorhabenträger frühzeitig einvernehmlich mit dem Tiefbauamt (66/3 - Stadtentwässerung) abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 · Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund

Stand: 28.10.2011

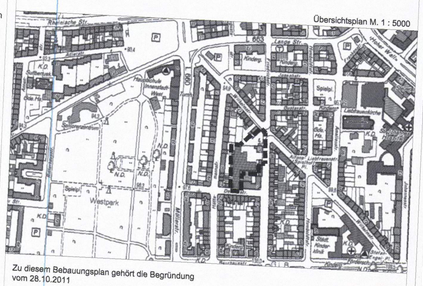
Bebauungsplan InW 220 - Friedrichstraße -

Maßstab	Blatt	Abteilung
1 : 500	1	61 / 4

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:

- ITAB Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Geräuschimmissions-Untersuchung B-Plan InW 220 -Friedrichstraße- in 44137 Dortmund, Dortmund, den 24. Mai 2011
- OWS Ingenieurgeologen: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen Friedrichstraße 35 in 44137 Dortmund - Gefährdungsabschätzung, Greven, 14. Juli 2010; ergänzende Stellungnahme vom 25. Mai 2011
- Dipl.-Ing. Peter Wegewitz, Ingenieurbüro für Kanalisations- u. Tiefbautechnik Überflutungsnachweis zum Bebauungsplan Dortmund InW 220 Friedrichstraße, Mülheim a.d. Ruhr, den 23. Mai 2011
- Richter Haustechnik Energiekonzept für das Quartier Friedrichstrasse in Dortmund, 44143 Dortmund, den 26. Januar 2011
- Pro Energiekonzept GmbH, Beschreibung der Heizungsanlage für das Gebäudeprojekt 'Friedrichstr.' in Dortmund, den 02. März 2011

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 28.10.2011

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt