1. Ausfertigung



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauNVO)

(1) Die mit der Ziffer (1) gekennzeichnete überbaubare Fläche dient vorrangig der Realisierung eines Sporthotels. Das Bauvorhaben darf max. 4.750 m² Nutzfläche umfassen.
Zulässig sind:
- Sporthotel mit max. 85 Betten und einer Hauptnutzfläche von max. 2.160 m²
  davon:
  - EG - Empfang / Seminarräume 781 m²
  - 1. OG – Hotelzimmer 601 m²
  - 2. OG – Hotelzimmer 488 m²
  - Personalräume 175 m²
  - Büro DG 111 m²
- Sauna- und Fitnessbereich mit einer Hauptnutzfläche von max. 1.150 m²
- Gaststätte der Sportherberge mit einer Hauptnutzfläche von max. 310 m²
- Clubräume RC Olympia incl. Büroräume mit einer Hauptnutzfläche von max. 360 m²
- Personal- u. Hausmeisterwohnungen mit einer Hauptnutzfläche von max. 640 m²
- Separates Büro mit einer Hauptnutzfläche von max. 130 m²

Die Gesamtnetto-Grundrissfläche (Summe der Hauptnutzflächen zzgl. der Nebennutz-, Verkehrs- und Funktionsflächen) darf max. 6.950 m² umfassen.

§ 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(A) Die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche kann mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet werden.

(B) Die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche kann zugunsten der Stadt Dortmund mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden.

(C) Die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche kann zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden.

§ 3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz

(1) **Reduzierung des Versiegelungsgrades**
Im Geltungsbereich sind – mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen, der neu anzulegenden Zufahrt und der Radrennbahn – die PKW-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, z.B. aus Schotter) zu befestigen.

(2) **Beseitigung von Niederschlagswasser**
Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleibt und keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist in jedem Fall zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB

(3) Im Geltungsbereich sind 30 Bäume I. Ordnung und 30 Bäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste (Anhang zur Begrünung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin sind die Bäume insbesondere am westlichen und südlichen Randbereich in einer Tiefe von 8m mit Sträuchern der Pflanzliste (Anhang zur Begrünung) zu unterpflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Auf und neben den Schotterparkflächen sind insgesamt 27 Laubbäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung, gemäß der Pflanzliste im Anhang der Begründung, zu pflanzen. Dabei sollen im Pflanzstreifen zwischen Parkplatz und Hecke – wie oben beschrieben – Bäume II. Ordnung, ansonsten Bäume I. Ordnung verwendet werden. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2x2 m aufweisen und sind dauerhaft zu begrünen.

(5) Innerhalb der Radrennbahn sind zehn regionaltypische Obstgehölze (mind. 2 Pflanzen je Sorte) gemäß Pflanzliste (Anhang zur Begründung) zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB

(1) Die im Rechtsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(2) Die an der Ost- und Südseite des Geländes vorhandene Sichtschutzhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweise

Hinweise für den gesamten Planbereich

(1) *Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden*
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/50-24292, Fax: 0231/50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0,Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(2) Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Ausführungsgrundsätze für die grünplanerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen
Soweit in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen zur Grüngestaltung und zugunsten von Ausgleich und Ersatz die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung. Die Vorschriften der DIN 18 916, 18 920, 18 320, der RAS-LG 4 und die ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten.

(4) 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.

(5) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(6) Altlasten
Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.88 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) - *zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.95 (SGV NW 74)*- in Verbindung mit § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

(7) Zeitliche Bindung zur Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach Realisierung der Zufahrten und der Stellplatzanlage durchzuführen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass sie in einer Vegetationsperiode zu erfolgen haben. Die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

(8) Anlagen der Außenwerbung
Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B234 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß §9 FStrG zu übersenden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand: 02.12.2002 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dortmund, den 1.7.2004
Dipl.-Ing. Hermann Öff. bestl. Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 15.07.2004 nach §10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung i. V. m. dem §§ 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 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 255 -Radsportzentrum Olympia- als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 21.4.04
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach §12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt- Nr. 90 vom 1.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 255 -Radsportzentrum Olympia- in Kraft getreten.
Dortmund, den 1.10.04
Abteilungsleiter

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 255 -Radsportzentrum Olympia- mit dem Beschluß des Rates vom 15.7.04 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem § 5 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den 05.10.2004
Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) 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)
SO (Sporthotel und Sporthalle) — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sportzentrum und Sporthotel"

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)
IV — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO)
a — Offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50m zulässig sind.
Baugrenze

Versorgungsflächen
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
Versorgungsfläche
Trafostation

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
P — Parkfläche -öffentlich-
Einfahrt
Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Schutzflächen
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
H=2m — Lärmschutzwand mit Höhenangabe

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
anzupflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen *Bepflanzungen* (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (*Zahl der Vollgeschosse*) innerhalb *der überbaubaren Grundstücksfläche*. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(1) — Textliche Festsetzung
(A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (BauO NW)
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S.256)
SD — Satteldach
40°-50° — = Dachneigung
Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen

Sonstige Darstellungen
Vorschlag für die Bepflanzung und Einteilung von Stellplätzen
Radparcours — Umgrenzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§9 Abs.1 Nr.9 BauGB)
vorhandener Baumbestand außerhalb des Plangebietes
212,20 — vorhandene Geländehöhe
Überbreite Fahrbahn für linksabbiegende Kfz gemäß Ergebnis der Verkehrsuntersuchung

Stadt Planungsamt Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hö 255 "Radsportzentrum Olympia"

1. Ausfertigung

Maßstab 1: 500

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 21.05.2004

Blatt 1 von 1

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:
- Gutachten "Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser", Dipl.-Geologe H.-Peter Fülling, Wuppertal, 15.01.1998 und 11.02.2004
- Verkehrsuntersuchung zum Radsportzentrum Olympia in Dortmund-Höchsten, Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. H. Leßmann GmbH, Dortmund, Februar 2004
- Geräuschimmissions-Untersuchung, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Schwetzke & Partner GbR, Dortmund, 09.02.2004
- Landschfispflegerischer Fachbeitrag, Büro Landschaft Planen & Bauen, Dortmund, Januar 2004

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

Satzungsfassung