Bebauungsplan InN 215n - Eisenstraße -
Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum (WEZ)
zugleich teilweise Änderung der B- Pläne InN 203 und InN 205

Textliche Festsetzungen und Hinweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: zulässige Nutzungen in sonstigen Sondergebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO, § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO, § 1 Abs. 9 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung

◇1.1 ◇1.2 In den mit den Ziffern ◇1.1 und ◇1.2 gekennzeichneten Sondergebieten 1 und 2 (SO - Großflächiger Einzelhandel, Büro und Verwaltung) **Westfalen-Einkaufs-Zentrum** sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet 1 ◇1.1 nach Art und Umfang wie in (1.1) und (1.5) und im Sondergebiet 2 ◇1.2 nach Art und Umfang wie in (1.2), (1.3), (1.4) und (1.5) bestimmt,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für sportliche Zwecke, die ausschließlich in geschlossenen Räumen ausgeübt werden,
6. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
7. Tankstellen,
8. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gewerbebetriebe bzw. atypische Vergnügungsstätten i.S. der BauNVO, in denen Prostitution, auch in Form der Wohnungsprostitution, ausgeübt wird, nicht zulässig.

Im Rahmen des mit der Ziffer ◇1.1 gekennzeichneten Sondergebiets 1 sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

(1.1) Ein **SB-Warenhaus** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.000 m² ist zulässig. Auf maximal 50 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche dürfen Non-Food-Artikel verkauft werden.

Shops (sogenannte Konzessionäre) sind im SB-Warenhaus im Rahmen seiner Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Im Rahmen der Non-food-Artikel des SB-Warenhauses und der Shops dürfen zentrenrelevante Sortimente nur in dem in Festsetzung (1.5) bestimmten Umfang angeboten werden. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren / Reinigungsmittel / Kosmetik und Schnittblumen sind im Rahmen des SB-Warenhauses sowie der Shops auf insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche je Sortiment zulässig.

Folgende Nonfood-Sortimente dürfen ebenfalls im Rahmen des SB-Warenhauses angeboten werden:
- Baumarkt- und Gartencenterartikel
- Zoobedarf
- Möbel / Küchen / Teppiche
- Kfz-Zubehör
- Motorrad-Zubehör
- Campingartikel / Sportgroßgeräte (ohne Bekleidung, Schuhe, Trekking) auf maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Im Rahmen des mit der Ziffer ◇1.2 gekennzeichneten Sondergebiets 2 sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

(1.2) Ein **Lebensmitteldiscounter** mit max. 1.000 m² VK ist zulässig.

(1.3) **Fachmärkte und Shops mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten** sind auf einer Gesamtverkaufsfläche mit maximal 3.600 m² zulässig.

Im Rahmen der Fachmärkte und Shops gemäß Festsetzung (1.3) dürfen zentrenrelevante Sortimente nur in dem in Festsetzung (1.5) bestimmten Umfang angeboten werden. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren / Reinigungsmittel / Kosmetik und Schnittblumen sind im Rahmen der Fachmärkte und Shops gemäß Festsetzung (1.3) auf insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche je Sortiment zulässig.

(1.4) **Fachmärkte und Shops** aus folgenden Branchen sind zulässig:

Branche
- Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter
- Zoobedarf
- Möbel / Küchen / Teppiche
  Das Sortiment Möbel / Küchen / Teppiche darf insgesamt die maximale Verkaufsfläche von 8.400 m² nicht überschreiten. Der Verkauf von Küchenelektrogroßgeräten ist nur zusammen mit Kücheneinrichtungen zulässig.
- Campingartikel / Sportgroßgeräte (ohne Bekleidung, Schuhe, Trekkingartikel)
  Für Fachmärkte mit dem Sortiment Campingartikel / Sportgroßgeräte ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 m² zulässig.
- Kfz- / Caravanhandel / Autozubehör
- Motorrad

Im Rahmen der in Festsetzung (1.4) benannten Fachmärkte und Shops sind auf insgesamt 15 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nur in dem in Festsetzung (1.5) bestimmten Umfang angeboten werden.

(1.5) **Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente**

Im Rahmen der in den Ziffern (1.1), (1.3) und (1.4) benannten Einzelhandelsbetriebe dürfen maximal 5.600 m² Verkaufsfläche in den nachfolgend aufgelisteten zentrenrelevanten Sortimenten in der Gesamtsumme über alle Betriebe und Sortimente angeboten werden. Dabei dürfen je Einzelhandelsbetrieb maximal 800 m² Verkaufsfläche pro nachfolgend benanntem Sortiment angeboten werden:
- Bekleidung / Wäsche / Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Heimtextilien / Bettwaren / Gardinen
- Sportartikel, -bekleidung, -schuhe
- Spielwaren / Bastelartikel
- Papier / Büro / Schreibwaren
- Bücher / Zeitschriften
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
- Bilder / Rahmen / Kunstgewerbe
- Elektrogroß- / -kleingeräte / Unterhaltungselektronik / Ton- und Bildträger
- Computer / Telekommunikation
- Leuchten / Elektroinstallation / -zubehör
- Optik / Hörgeräte
- Uhren / Schmuck
- Fahrräder / -zubehör.

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

◇2 In dem mit der Ziffer ◇2 gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Bornstraße 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.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

◇3 (1) In dem mit der Ziffer ◇3 gekennzeichneten Baugebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Lager-, Abstell- und Ausstellungsflächen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

(2) Nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO kann ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,9 erfolgen.

§ 4 Ausschluss von Stellplätzen, Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

◇4 In dem mit der Ziffer ◇4 gekennzeichneten Baugebiet ist die Herstellung von Ausstellungs-, Lagerflächen und ebenerdigen Stellplätzen sowie eingeschossigen Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

§ 5 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

◇5 (1) Die mit der Ziffer ◇5 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. (siehe hierzu auch Hinweis „Berücksichtigung unterirdisch verlaufender Ver- und Entsorgungsanlagen")

Begrünung der Grundstücksgrenzen

◇6 (2) Die hinteren nicht zu Verkehrsflächen orientierten Grundstücksgrenzen sind mit standortgerechten Laubgehölzen z. B. Weißdorn, Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn in Form einer Hecke zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist als geschnittene Hecke mit einer Schnitthöhe von mindestens 1,50 m dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung der Stellplatzanlagen

◇7 (3) In dem mit der Ziffer ◇7 gekennzeichneten Baugebiet 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 (StU) 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. (siehe hierzu auch Hinweis „Berücksichtigung unterirdisch verlaufender Ver- und Entsorgungsanlagen")

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen (siehe hierzu auch Hinweis „Berücksichtigung unterirdisch verlaufender Ver- und Entsorgungsanlagen").

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

Die DEW hat das Recht, die mit Ⓐ und die mit Ⓑ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

ZWEITER TEIL: FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der BauO NW

§ 8 Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

Einfriedungen

◇8 (1) Einfriedungen (außer in Form von Hecken) sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über bestehender Geländeoberfläche zulässig.

(2) Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB auch Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m zulässig, falls begründete und nachgewiesene besondere Sicherheitsbedürfnisse bestehen.

(3) Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur hinter den in § 5 Ziffer ◇5 dieser textlichen Festsetzungen bezeichneten Pflanzflächen errichtet werden.

HINWEISE für den gesamten Planbereich

Altlasten Altlastenbereiche (Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

- Nach §9 Abs. 5 Nr.3 BauGB ist der gesamte Planbereich als Altstandort Zeche und Kokereifläche sowie Tankstelle mit nachgewiesenen Bodenverunreinigungen gekennzeichnet. Über das Gelände liegt ein Altlastengutachten (Ingenieurgesellschaft Koster & Kremke 2006) vor, das z.T. erhebliche Kontaminationen des Untergrundes belegt.
- Eine Freistellung von der Baugenehmigung nach § 67 BauO NW ist nicht möglich.
- Bei zukünftigen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, werden im Baugenehmigungsverfahren weitere Untergrunduntersuchungen gefordert. Zur Durchführung von Untergrunduntersuchungen ist die Erreichbarkeit der entsprechenden Untersuchungs- und Probenahmestellen sowie ein ausreichender Arbeitsraum für eventuell notwendige Sanierungsarbeiten zu gewährleisten.
- In Baugenehmigungen können weitere Auflagen nach eventuell auch umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und dem Umgang mit Bodenaushub festgelegt werden.
- Alle Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu überwachen.
- Alle Freiflächen des Plangebietes sind weitgehend zu versiegeln bzw. die Versiegelung ist zu erhalten. Dabei wird ein Versiegelungsgrad von 90 % der Gesamtfläche als ausreichend angesehen. Baumscheiben einzelstehender Bäume müssen dabei nicht auf den Gesamtversiegelungsgrad angerechnet werden, wenn die Fläche jeweils 4 m² unterschreitet.
- Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist zu unterbinden.

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.

Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre „Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand: 1994" kann über das BWI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

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 KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben, wenn er frei von Altlasten ist. Bezüglich des sonstigen Umgangs mit belastetem Bodenaushub ist auf den oben stehenden Hinweis „Altlasten" zu verweisen. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

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 gem. § 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.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Planbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Laut Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ist im Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt worden (siehe hierzu Hinweise für Teilbereiche des Bebauungsplans: „Blindgängereinschlagstelle").
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist das Gelände fachgerecht zu untersuchen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund, Ordnungsamt, Abteilung für allgemeine Sicherheitsangelegenheiten, Hoher Wall 32 (Tel. 0231 / 5022321 oder 5022328) zu verständigen.

Methanausgasung

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 (siehe hierzu auch den Hinweis zu bergbaulichen Einwirkungen).

Niederschlagswasser

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes In N 215n - Eisenstraße, Teilbereich WEZ - ist in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Rückhaltung, zu verhindern ist. 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.
Aufgrund der Belastung des Bodens im Plangebiet mit umweltgefährdenden Stoffen ist zum Schutze des Grundwassers eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser zu unterbinden.

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.

Ton- und Fernsehrundfunkempfang

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

HINWEISE für Teilbereiche des Bebauungsplans

Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I" sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Westfalia-Gas". Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Ver. Westphalia I" war die Hoesch AG mit Sitz in Dortmund. Inhaberin der Bewilligung ist die Thyssen Krupp Immobilien Management GmbH in 45143 Essen, Altendorfer Straße 120.

In dem erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I" ist in den Jahren zwischen 1884 und 1958 untertägige Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich durch das im Jahre 1966 stillgelegte Bergwerk „Kaiserstuhl" umgegangen. Nach bergschadenskundlichen Erkenntnissen sind Bodenbewegungen aufgrund von untertägiger Gewinnung in den hier vorliegenden tiefen Bereichen nach fünf Jahren an der Tagesoberfläche abgeklungen. Bergbauliche Einwirkungen sind nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 - Bergbau und Energie in NRW, im Plangebiet somit heute nicht mehr zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Schächte der ehemaligen Grube „Kaiserstuhl".

Schacht 1 Westfeld
(Kennziffer: 2602/5711/002/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten: R = [26] 02 150 m; H = [57] 11 580 m
Lagegenauigkeit: 0 m
Teufe: 731 m
Größter lichter Durchmesser: 5 m
Gefährdungsbereich: **ca. 35,00 m** (Durchmesser)

Schacht 2 Westfeld, Wetterschacht
(Kennziffer: 2602/5711/001/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten: R = [26] 02 154 m; H = [57] 11 624 m
Lagegenauigkeit: 0 m
Teufe: 429 m
Größter lichter Durchmesser: 4 m
Gefährdungsbereich: **ca. 30,00 m** (Durchmesser)

Schacht 3 Westfeld
(Kennziffer: 2602/5711/003/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten: R = [26] 02 091 m; H = [57] 11 644 m
Lagegenauigkeit: ± 1,0 m
Teufe: 985 m
Größter lichter Durchmesser: 6,5 m
Gefährdungsbereich: **ca. 40,00 m** (Durchmesser)

Schacht Kaiserstuhl 1 ist nach der Stilllegung des Bergwerks Kaiserstuhl aufgegeben, verfüllt und mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt worden, die seinerzeit auf die geplante Nutzung der Fläche als Zufahrtsweg für das Westfaleneinkaufszentrum ausgelegt wurde. Die Abdeckplatte enthält eine Nachfüllöffnung (für Füllmaterial) und eine Öffnung für eine Entgasungsleitung.
Schacht Kaiserstuhl 2 wurde ebenfalls verfüllt, mit einem Betonpropfen bis 15 m Tiefe versehen und mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt. Diese Maßnahme ist im Hinblick auf die geplante Folgenutzung (teilweise Gehweg, teilweise Zufahrt zu den Parkplätzen des WEZ) hin untersucht und ausgeführt worden. Die Abdeckplatte enthält ebenfalls eine Nachfüllöffnung und eine Öffnung für eine Entgasungsleitung.

Zu den geschilderten Sicherungsmaßnahmen an den Schächten 1 und 2 liegt der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, ein Gutachten der Westfälischen Berggewerkschaftskassen Bochum vom 10.01.1984 (4511-74-171-030) vor, dem Einzelheiten entnommen werden können.

Schacht Kaiserstuhl 3 westlich des WEZ ist verfüllt und mit einer Stahlbeton-Platte abgedeckt worden. Die Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 8 - weist darauf hin, dass die seinerzeit geltenden Richtlinien für das Verfüllen und Abdecken heute nicht mehr in allen Punkten dem Stand der Technik entsprechen. Schacht 3 ist nach Durchführung der Verfüll- und Abdeckmaßnahmen wieder in die Verantwortung der Hoesch AG übergegangen. Ob und ggf. wie der Schacht 3 in die Betrachtungen zu Sanierungen des Bereichs Kaiserstuhl Westfeld im Jahre 1984 eingegangen ist, kann anhand der der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 8 - vorliegenden Akten nicht nachvollzogen werden.

Wegen erforderlicher Schachtkontrollen und ggf. erforderlicher Nachfüllmaßnahmen müssen die Schächte von jeder Bebauung bzw. einer sonstigen den Zugang erschwerenden Nutzung freigehalten werden. Ferner müssen Anfahrtmöglichkeiten für LKW und schweres Gerät gegeben sein.

Die Schächte 1 - 3 führen seit ihrer Stilllegung größere Gasmengen ab und wurden mit Gasabführungen versehen. Schacht 3 hat inzwischen eine neu dimensionierte Entgasungseinrichtung erhalten. Die Gasabführungen der Schächte 1 und 2 verlaufen zunächst unterirdisch zum Parkplatz und sind dann in die Gebäude integriert worden. Innerhalb der Gebäude werden die Gasleitungen der Schächte 1 und 2 zusammengeführt, über eine Leitung zum Dach und dort in ausreichender Höhe über dem Gebäudekomplex mittels einer Entgasungshaube ins Freie geführt. Die Entgasungseinrichtungen sind fest in den bestehenden Gebäudekomplex integriert und bilden mit ihm eine Einheit. Veränderungen hieran sollten nur unter Einschaltung eines Fachgutachters vorgenommen werden.

Die bautechnischen und ausgasungstechnischen Schachtschutzbereiche stellen die Bereiche dar, bei denen nach der allgemeinen Erfahrung mit bergbaulichen Einwirkungen aus den verlassenen Schächten gerechnet werden muss. Für die nach 1984 durchgeführten Maßnahmen zur Bebauung und Nutzung der Flächen in den Schachtschutzbereichen wurde anhand gutachterlicher Stellungnahmen eine gefahrlose Nutzung nachgewiesen. Hieraus darf jedoch keinesfalls abgeleitet werden, dass auch andere Nutzungen ohne entsprechende sachkundige oder sachverständige Prüfung möglich sind.

Bei geplanten Nutzungsänderungen in den ausgewiesenen Schachtschutzbereichen ist der Rat eines entsprechenden Sachverständigen einzuholen. Die geplanten Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, derzeit Goebenstraße 25, 44135 Dortmund abzustimmen.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich bei o.g. Adresse zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Blindgängereinschlagstelle

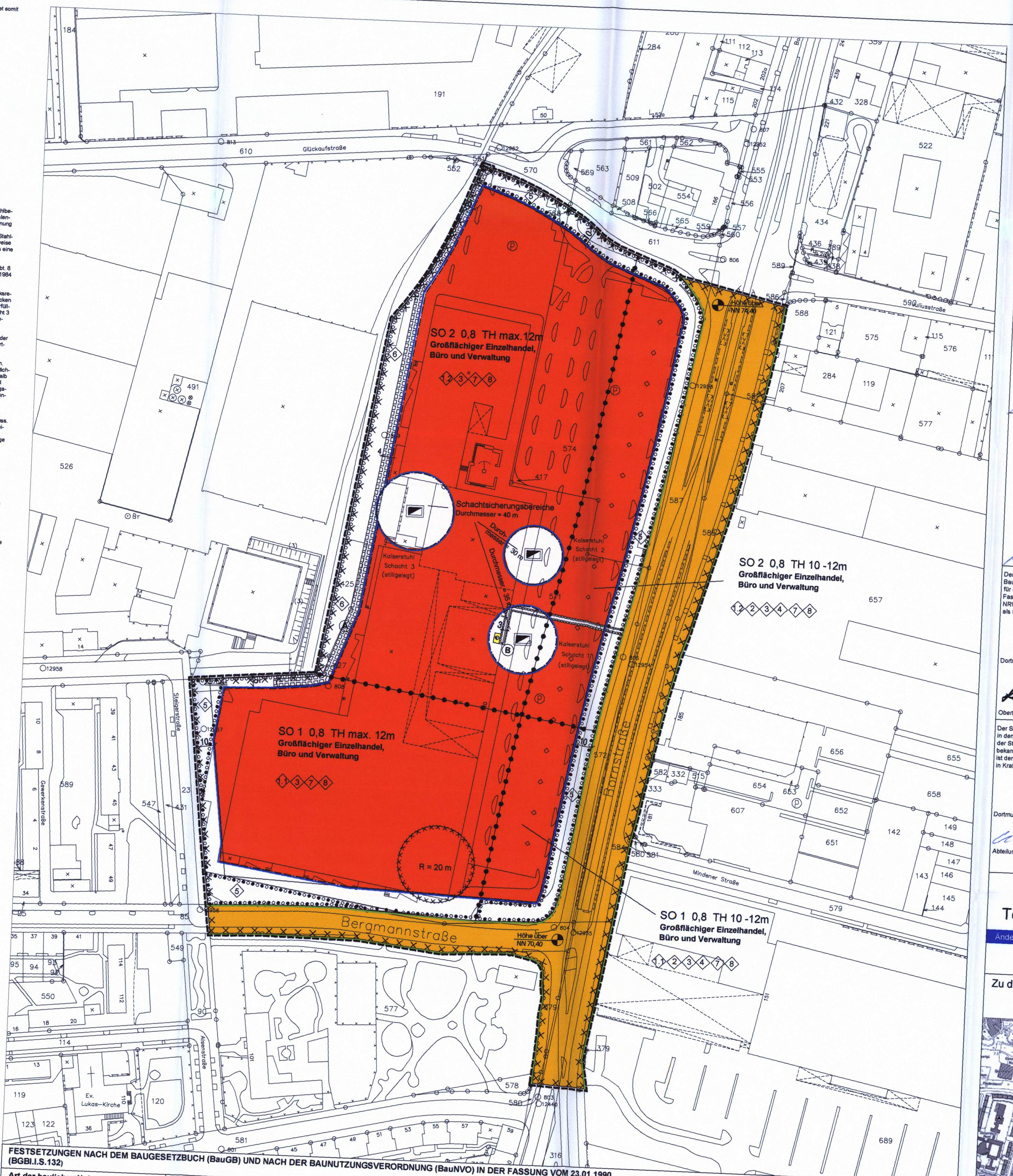
Laut Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ist im Plangebiet eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle festgestellt worden. Der Verdachtsbereich ist mit dem Symbol ⊗ mit einem 20-Meter-Radius markiert. Diese Verdachtsfläche ist vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Die Anträge für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vom Träger der Baumaßnahme bei der Stadt Dortmund, Ordnungsamt, Abteilung für allgemeine Sicherheitsangelegenheiten, Hoher Wall 32 (Tel. 0231 / 5022321 oder 5022328), zu stellen.

Berücksichtigung unterirdisch verlaufender Ver- und Entsorgungsanlagen

In den mit Ⓐ und Ⓑ gekennzeichneten Belastungsflächen dürfen aufgrund der dort unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen der DEW keine Maßnahmen vorgenommen werden, die die Leitungen gefährden. Grabungen, Aufschüttungen, Baumpflanzungen oder Pflügearbeiten sind nicht zulässig.

In der überbaubaren Grundstücksfläche sind Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Vor Baumaßnahmen ist es erforderlich, möglichst 6 Wochen vor Baubeginn, die Deutsche Telekom AG (T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum) schriftlich über bevorstehende Bautätigkeiten zu informieren, damit die erforderlichen Planungen und Bautätigkeiten abgestimmt werden können. Baumpflanzungen sind ebenfalls möglichst 6 Wochen zuvor schriftlich der Telekom AG mitzuteilen. Hier ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Das Merkblatt ist zu beziehen bei der FGSV, Konrad-Adenauer-Straße 13, 50996 Köln.

Bezüglich der vorhandenen unterirdisch verlaufenden Leitungen zur Abführung von Grubengas ist der Hinweis „Bergbauliche Einwirkungen" zu beachten.



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 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- SO – Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§5Abs.2 Nr.1,§9 Abs.1 Nr.1 BauGB ,§16 BauNVO)
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
- TH – Höchstgrenze der Traufhöhe
- Bezugsebene für die Festsetzung derTraufhöhe ist der westliche Gehweg der Bornstraße im Bereich des Plangebiets

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

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11und Abs.6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr. 12 und Nr.14)
- 10 KV - Station DEW

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Bebauungsplanes
- ◇ Textliche Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN
(Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen,bei deren Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Sonstige Planzeichen
- Blindgängereinschlagstelle mit Sicherheitsbereich

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 02/2007 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 12.03.2007

[Siegel: Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt]

[Unterschrift]
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 28.06.2001 nach § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, BGBL. III FNA 213-1) beschlossen, den Bebauungsplan InN 215 n- Eisenstraße- aufzustellen und die Bürger/-innen nach § 3 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan In N 215 n -Eisenstraße - hat in der Zeit vom 22.10. bis 05.11.2001 stattgefunden.

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 15.12.2005 nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1)die Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan In N 215 n und die vorrangige Weiterführung seines Teilbereichs Westfaleneinkaufszentrum beschlossen

Dortmund, den
Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen 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

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 29.03.07 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 16.04.2007
[Unterschrift] [Unterschrift]
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 InN 215n (*) mit dem Beschluss des Rates vom 29.03.2007 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 16.04.2007
[Unterschrift]
Oberbürgermeister

(*) Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum (WEZ)

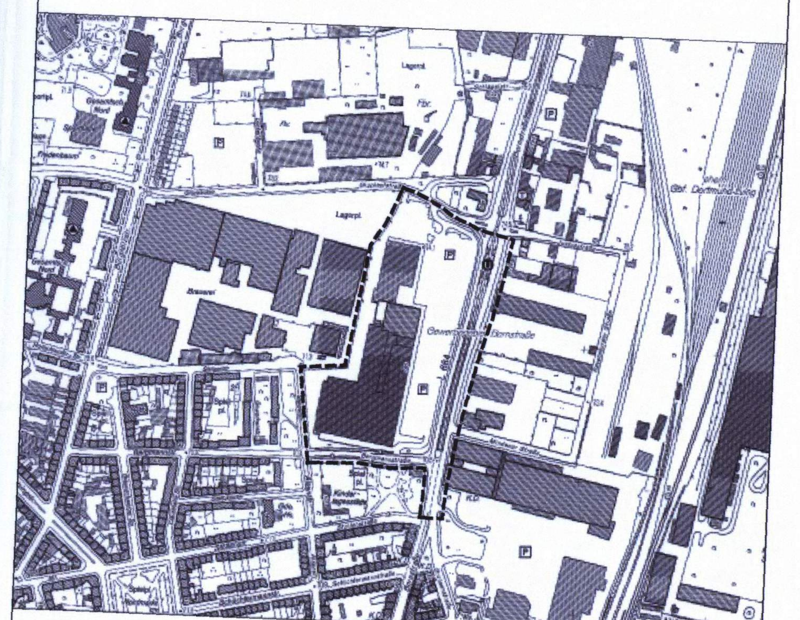
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt -Nr. 15 vom 13.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan InN215n, Teilbereich WEZ in Kraft getreten.

Dortmund, den 17.04.07
[Unterschrift]
Abteilungsleiter

Bebauungsplan InN 215n -Eisenstraße-
Teilbereich Westfaleneinkaufszentrum (WEZ)

Änderung Nr.	Blatt	Maßstab		Abteilung	Datum
		1:1000		61/4	

Zu diesem Bebauungsgsplan gehört die Begründung vom 13.02.07



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt