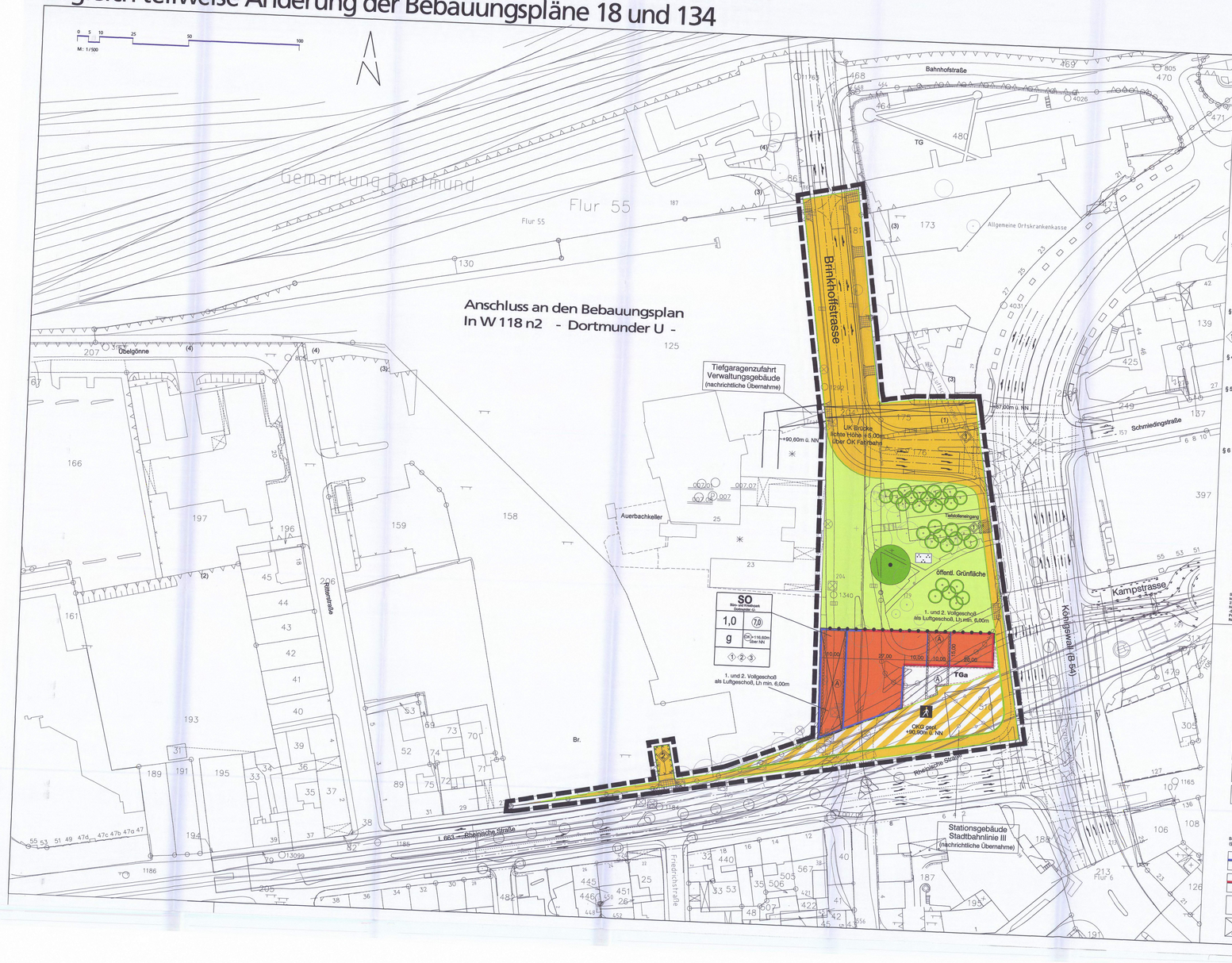
Bebauungsplan In W 118 n1 - Westentor -

zugleich teilweise Änderung der Bebauungspläne 18 und 134

1. Ausfertigung



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung

Textliche Festsetzungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet Westentor wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro- und Kreativcluster Dortmunder U gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt.

SO
- Büro und Verwaltungsgebäude,
- Dienstleistungen,
- Hotelbetrieb,
- Gastronomie,
- kulturelle Einrichtungen,
- Einrichtungen und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nutzungsbezogener Einzelhandel

Der kleinteilige Einzelhandel darf pro Laden eine maximale Verkaufsfläche von 200qm und insgesamt nicht 600qm überschreiten. Das Sortiment der Läden wird beschränkt auf :

BRANCHENAUSRICHTUNG — SORTIMENT

Nahrungs- und Genußmittel — -Bücher, Kinofilm, Einzelhandel mit Getränken, Tabakwaren, Reformwaren
Gesundheits- und Körperpflege — -Drogeriewaren, Parfümerie
Bücher, Schreibwaren — -Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren
Kunsthandel — -Kunstwerken

§ 2 Ausschluss von Nutzungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 und § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

In dem Sondergebiet sind zweckfremde Nutzungen unzulässig, insbesondere:
- Bereiche zur Vorführung pornografischer Filme und Darbietungen
- Bereiche zum Verzehr pornografischer Filme, Schriften, Abbildungen und Bewertet (exp. Sex-Shops)
- Bereiche mit virtuellen Spielmöglichkeiten bruttoeintrittspreisbemerkt/werden, jugendgefährdender Natur

und
- Spielhallen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung;
Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

① In den mit der Ziffer ① gekennzeichneten Bereichen ist eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für eine Tiefgarage -Tga- in dem festgesetzten Ausmaß zulässig.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Buchstaben Ⓡ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Im gesamten Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der Rheinischen Straße, des Kühlgewalls und der Brinkhoffstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei richtet sich die Innenschutzpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur in soweit anwendbar, als ein 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, Kleinsiedlungen und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber 2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungen und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber 3.1 Büroräume, Sitzungszimmer, Schulräume, unterrichtsräume, Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenzräume, Leseräume, Unterrichtsräume, Operationsräume, Küchen, Aufen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen 3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	45 dB(A) 50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schalldichtende Aussenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719) Aussenwände, Wände etc. zu verwenden.
Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom 18.08.1990 (MBl. NW 1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises als Bestandteil der Baueingabe ein Bauschein / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 7 Stellplätze und Garagen
(§ 12 Abs. 4 BauNVO)

② Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze nur innerhalb und/oder unterhalb von Gebäuden oder in festgesetzten Tiefgaragenflächen zulässig.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB LV.m § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW)

Dachbegrünung

(1) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 12° sind zu 80 % extensiv mit einer Substratstärke von 10 cm zu begrünen. Diese Flächen sind mit Blauben, Kräutern und/oder Gräsern flächendeckend zu bepflanzen. Eine Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(2) Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Solarkollektorenanlagen benötigt werden oder andere zwingende bauliche Umstände (Aufbauten für die gebäudetechnik) entgegenstehen oder für die Errichtung von Photovoltaik- oder Kollektoranlagen genutzt werden.

§ 9 Ermittlung der Geschossfläche
(§ 21a Abs. 1 LV.m. Abs. 4, Nr. 1 BauNVO)

③ In dem Sondergebiet sind die Garagengeschosse und ihre Flächen in entsonsten enden genutzten Gebäuden nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Hinweise, bezogen auf den gesamten Planbereich:

a) Erdarbeiten; Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß §7 Abs. 1 Landesabfallgesetz (LAbfG) in NW i.d.F. vom 08.05.2000 in Verbindung mit §§4 und 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Empfehlungen des Betriebsstellenerlasses Investitionen des Bauministers (BMI-Bau) sind bei Eingriffen in den bestehenden Untergrund zu beachten. Die Bauschuttentsorgung ist sicherzustellen. Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand 1994 kann über das BMI-Bau, RT 10.15 54 in Düsseldorf Hansaring bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund nicht bekannter, örtlicher Bodenverhältnisse wird im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unvorhergesehen Funden oder etwa Abdeckung von mehr als 30cm Stärke wie unbekannten Vegetationsformen zu verfahren. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung in Abhängigkeit der flächenbezogenen Eingriffsintensität - als Auflage definiert. Im Zuge nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren behält sich die Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifischere Untersuchungen des Untergrundes bodenschutzbezogenen Gesetzmäßigkeiten erfordern. Auch Untersuchungen des Untergrundes auf Kampfmittelbelastung wird hingewiesen.

b) Bodeneingriffe und Bodendenkmalpflege

Der Bebauungsplan liegt innerhalb archäologischer Verdachtsflächen. Bei Bodeneingriffen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von ur- und frühgeschichtlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-5025302, Fax 0231-5027302) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel 02761/83720, Fax 02761/83721) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Beiseitigung darf erst nach der fachgerechten Untersuchung der Bodendenkmale erfolgen. Die Ausgrabung kann bis erhaltenen Verpflichtungen einer einmal begonnen Baumaßnahme führen. Um zu vermeiden, dass Bauarbeiten durch verschoben oder unterbrochen werden müssen, ist es erforderlich, vor Stellen des Baubeginn, d.h. zum Zeitpunkt, da die Baubesch heidet, eine der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-5025302, Fax 0231-5027302) stattzufinden. Ausgrabungen dürfen nur in Absprache mit der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund durchgeführt werden. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen. Bodenfunde sind alle Arten von Erdarbeiten (Ausgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Bauarbeiten u.a.) Bodendenkmäler können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Holzbaume, Knochen und Knochenteile, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Absätzte betachen oder pflanzlichen Lebens.

c) 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. Die RAS LP 4 und DIN 18920 in ihrer gültigen Fassung sind zu beachten.

d) Torn- und Fernsehrundfunkempfang

Bei Bauvorhaben mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Torn und Fernsehrundfunkempfangs durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauvorh selbst keine Abschirfung erzeugt.

e) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände vermieden, hulvermäßige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Darüber hinaus sind Verschlämmungen der Kanalisation durch Bodenaushub auf mehr Unseren Abfallentsorgaftsbetriebe abzustimmen.

f) Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasemissionen im Stadtgebiet Dortmund (Stand Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 3 dieser Karte. In der Zone 3 sind Methanaustritte "sehr wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im Rahmen nachfolgender baurechtsgenehmigerischer Prüfverfahren muss mit der Forderung des Unterstellens nach Realisierung von Schwergasmaßnahmen (passive Staffbohrendrainage unter einem gesplanten Gebäude) gerechnet werden.

g) Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entsteleasung der Grundstücke der Stadt Dortmund" vom 17.12.1998 zu prüfen, ob der Anfall des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung zu vermeiden, zu vermindern oder ziemlich zu verlangsamen ist. Sowe sich die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In §51a des Wasserggesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) in der Neufassung der Bekanntmachun vom 25.06.1995 (GV 899.771) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

h) Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sollten dennoch Kampfmittel auftreten, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) zu verständigen.

Hinweise, bezogen auf einen Teilbereich:

i) Zu bestehenden und geplanten Stadtbahnanlagen im Bereich RHEINISCHESTRASSE

1. Bei zukünftigen Bauvorhaben, die im Einflussbereich des Tunnels liegen, muss der gesamte Bauablauf zur Sicherung des Tunnels und Hilfsmittel zwischen Tunnel und Baumaßnahme bei der Planung genau erfasst und dargestellt werden.
2. In der Nähe sowie seitlich neben Leitern aus einer Tunnelbesteigung bedürfen Lagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen einer konzentrierten Leistenlagerung im Tunnelbereich ist ein Brandschutzkonzept für den Tunnel zu erbringen, der nach Prüfung durch einen anerkannten Prüfsachverständigen dem Stadtbahnbauamt zur OEchumigung vorzulegen ist. Dasselbe gilt für eine erhebliche Feldbelastung des Tunnels.
3. Die Tunnelabdichtung und der Dichtungsschutz dürfen nicht beschädigt werden.
4. Bauliche Anlagen oder Einrichtungen dürfen den Tunnel nicht belasten.
5. Aus elektrischen/technischer Sicht ist sicherzustellen, dass keine metallisch leitenden Verbindungen zu dem Stadtbahntunnel entstehen, auch zufällige Verbindungen müssen ausgeschlossen werden.
6. Als Oberbaustoffe sind im Schottenbereiches mit Spannbetonschwellen auf Unterschottermatten geeignet. Je nach Gebäudeart, -nutzung und -detailand kann es erforderlich sein, eine schwingungstechnische Untersuchung für die Gebäude zu erstellen.
7. Der Baugrubenverbau des in offener Bauweise hergestellten Tunnels wurde mit Ankern gesichert, mit denen Arbeiten im Baugrund gesichert werden muss.
8. Vor Baubeginn sind Maßnahmen, die im Einflussbereich der Tunnelbauwerke liegt, auf eine Beweissicherung des Tunnels durch einen entsprechenden Sachverständigen unter Beteiligung des Stadtbahnbauamtes durchzuführen.
9. Die Dortmun Stadtwerke AG - Liegenschaftsabteilung, 44127 Dortmund, als Eigentümerin der Verkehrsanlagen ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.
10. Weitere Auskünfte zu Statik, Baugrund- und Bemessenung können beim Stadtbahnbauamt der Stadt Dortmund, Abt. 6303, eingeholt werden.

k) Tiefbohrungen

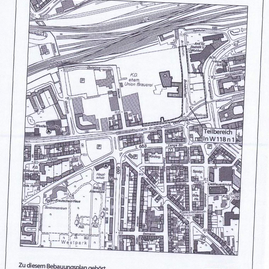
Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche und im geplanten Anschlussbereich der Brinkhoffstraße an den Kühlgewall befindet sich ein Tief -Luftschutzkeller im Eigentum des Bundesvermögensamtes. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sollte der für die Verwaltung zuständige Bau- und Liegenschaftsamtes NRW Dortmund, Emil-Figge-Straße 61, 44227 Dortmund (Telefon 0231-9605(5616) informiert werden.

k) Altlasten

Die Übersichtskarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand September 2004) enthält für den Bebauungsplanbereich die Kennzeichnung "Ablagerung".

Übersichtsplan Bebauungsplan In W 118 n1 - Westentor -

Änderung Nr.	Maßstab		Abteilung	Datum
	1 von 1	1:500	61/4-1	April 2006



Verfahrensvermerke:

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 vom ... überein.
Dortmund, den 03.04.2006
Leiter des Katasteramtes

Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 31.03.2003 bis 14.04.2003 stattgefunden.
Dortmund, den ...
Ratsmitglied

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB an der Dauer einer Monats vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Dortmund, den ...
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Beiträgen zur Stadtentwicklung" am 29.06.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan In W 118 n1 -Westentor- in Kraft getreten.
Dortmund, den 25.06.08
Abteilungsleiter

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 13.7.2006 nach §10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie nach §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes In W 118 n1 mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Dortmund, den ...
Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 13.7.2006 nach §19 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie nach §§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 04.06.2008
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Dortmund, den 04.06.2008
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 30.01.2003 gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Aufstellung des Bebauungsplans In W 118 n1 beschlossen und die Beigeordneten zu beteiligen.
Dortmund, den 03.04.2006
Leiter des Katasteramtes

Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 23.08.2006 nach §2 Abs. 1 Satz 1 BauGB (BauGB) Bürgerbeteiligung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 2006 I S. 2478) beschlossen, den Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanes In W 118 n1 zu erweitern. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am ... nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes In W 118 n1 mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Dortmund, den ...
Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 13.7.2006 nach §19 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie nach §§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 04.06.2008
Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Beiträgen zur Stadtentwicklung" am 29.06.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan In W 118 n1 -Westentor- in Kraft getreten.
Dortmund, den 25.06.08
Abteilungsleiter

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung nach §§ 214 und 215 BauGB sind nach Ablauf von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes unbeachtlich geworden.
Dortmund, den 04.06.2008
Oberbürgermeister

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 07.04.2006

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 01. 1990

Stadt Dortmund
Stadtplanung und Bauordnungsamt