Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan - In W 215 - Rheinlanddamm / Hohe Straße

zugleich teilweise Änderung des -Bebauungsplanes 139-

1. Ausfertigung

61/4-1 Städtebauplanung - Innenstadt -

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom ~~05.07.2002~~ 07.01.2003

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Maßstab: 1:500



Textliche Festsetzungen

§1 Art der Baulichen Nutzung
§9 Abs.1Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 und Abs.7 BauNVO und §11 Abs.2 BauNVO)

In dem mit der Ziffer...①...gekennzeichneten Baugebiet sind nach §11Abs.2 BauNVO Bürogebäude, Hotel, Anlagen für Verwaltung, Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel.

Der kleinteilige Einzelhandel darf pro Laden eine maximale Verkaufsfläche von 200qm und insgesamt nicht 600qm überschreiten.

Das Sortiment der Läden wird beschränkt auf :

BRANCHENABGRENZUNG	SORTIMENT
Nahrungs-und Genussmittel	-Bäcker, Konditor, EH mit Getränken/Tabakwaren/Reformwaren
Gesundheits- und Körperpflege	-Drogerieartikel, Parfümerien
Bekleidung	-Herren- und Damenbekleidung
Uhren	-Uhren/Schmuck
Lederwaren	-Koffer/Taschen
Bücher, Schreibwaren	-Bücher/Zeitschriften, Schreib-/Papierwaren

Eine Ergänzung der oben genannten Sortimente ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, das von dem ergänztem Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs.3 BauNVO ausgehen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem mit der Ziffer ①...gekennzeichneten Baugebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

In dem mit der Ziffer..②...gekennzeichneten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ-Verkehrs des Rheinlanddamms und der Hohen Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur soweit anwendbar, als das die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die bauliche Nutzung zulässig sind.

RAUMART	MITTELUNGSPEGEL
Schlafräume nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten Krankenhaus- und Wohngebieten	30 db(A)
in allen übrigen Gebieten	35 db(A)
Wohnräume tagsüber in reinen und allgemeinen Wohngebieten Krankenhaus- und Kurgebieten	35 db(A)
in allen übrigen Gebieten	40 db(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume,	40 db(A)
Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen Aulen	45 db(A)
Büros für mehrere Personen	
Großraumbüros, Gastätten, Läden Schalterräume	50 db(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind Schallschützende Außenbauteil, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. 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.1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherr/Antragsteller auf dem Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnamen zu erbringen.

§3 Maß der baulichen Nutzung, Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien
(§9 Abs.3 BauGB i.V.m. §1 Abs.3 Satz3 BauNVO)

In dem mit der Ziffer...③.. gekennzeichneten Baugebiet dürfen die Tiefgaragen unterirdisch in ihrem festgesetzten Ausmaß die Baugrenzen und Baulinien überschreiten.

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §9 Abs.2 und Abs.3 BauGB)

In dem mit der Ziffer...④...und der Signatur [Signatur] gekennzeichneten Bereich ist ein in Ausmaß, Konstruktion, Material und Farbe einheitliches Flugdach mit der zwingenden Höhe von (OK) 143,00m über NN zu errichten.

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

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben...(A) gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben...(B) gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Buchstaben...(C) gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Anlieger des gekennzeichneten Baugebietes haben das Recht, die mit dem Buchstaben...(D) gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Die DEW (Dortmunder Energie und Wasser AG) hat das Recht, die mit dem Buchstaben...(E) gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke AG) hat das Recht, die mit dem Buchstaben...(F) gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die Deutsche Telekom hat das Recht, die mit dem Buchstaben...(G) gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 13.01.2001(BGBl.I.S.132) sowie nach der Landesbauordnung BauO NW in der Fassung vom 01.03.2000

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes -PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2-§11 BauNVO
- Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- 2,4 Geschoßflächenzahl GFZ
- IV Zahl der Vollgeschosse
- OK zwingende Höhe baulicher Anlagen - über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO
- Baulinie
- Baugrenze
- g geschlossene Bauweise
- Überbauung ab einer lichten Höhe von 3,50m über der Verkehrsfläche

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen

Fläche für Versorgungsanlagen
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB
- Versorungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- UK Bruecke 116,0 m ü. NN Höhenlage bei Festsetzungen, Unterkante Brücke

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
- GTGa Gemeinschaftstiefgarage §9 Abs.1 Nr.22 BauGB
- Textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- zu erhaltender Baum §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Sonderplanzeichen
- Umgr. d. Fl. mit umweltgefährdeten Stoffen

Nachrichtliche Darstellung
- Stadtbildprägender Baum
- FD Flachdach

- Flugdach, sonstige bauliche Anlage §9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. §9 Abs. 2 und 3 BauGB

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 §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 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. Aufgrund lokal belegter, erhöhter Bodenbelastungen sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35cm Stärke aus unbelasteten Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung -in Abhängigkeit der flächenbezogenen gegebenheiten -als Auflage definiert. 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 PC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 cbm je Maßnahmen beim Umweltamt -Untere Abfallwirtschaftbehörde- anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststooffen/RC-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.

b) 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 und pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/5024292, Fax 0231-5026730) 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.

c) Methanausgasungen

Das Vorhaben liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich aber keine konkreten Austritte bekannt. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, unter den geplanten Gebäuden ene Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen. Ggf. empfiehlt es sich, im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der grunstücksbezogenen Gasaustrittswahrscheinlichkeit vornehmen zu lassen. Die Ausführungsempfehlungen des Umweltamtes sind zu beachten. Ist ein entsprechendes Sicherungssystem vorgesehen, sollte sich der Antragsteller mit dem Umweltamt -Sachgruppe Altlasten- in Verbindung setzen.

d) 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.

e) 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.

f) Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagwassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. 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 §51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV BW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

g) Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Arnsberg und die Stadt Dortmund zu verständigen.

h) Verkehrsoptimierung

Zur Verbesserung des Zuflusses in die Stellplatzanlage von der B1 wird empfohlen zwei automatische Schrankenanlagen innerhalb der Tiefgarage, d.h. am Ende der Einfahrtsrampe vorzusehen. Der Komfort der Einfahrt in die Tiefgarage und der gesamte Verkehrsablauf lässt sich darüber hinaus noch verbessern, wenn anstelle konventioneller Abfertigungsanlagen moderne Einrichtungen eingesetzt werden, bei denen die Zugangsberechtigung z.B. über Sensoren an der Windschutzscheibe der Fahrzeuge der Beschäftigten angebracht werden und sich die Schranke bereits bei der Annäherung automatisch öffnet.

Hinweis / bezogen auf einen Teilbereich des Planbereiches

① Altlastenbereich (Kennzeichnung nach §9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Der mit dem Symbol x x x x x x gekennzeichnete Bereich weist partiell Verfüllungen auf.

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 Oktober 2002 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 05. 11. 2002
[Signatur] [Stempel: Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt]
Leiter des Katasteramtes

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.11.02 bis 04.12.02 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 13.03.03
[Signatur]
Abteilungsleiter

AUSW
Der ~~Rat der Stadt~~ hat am 29.08.01 nach §2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 beschlossen, den Bebauungsplan In W 215 aufzustellen und die Bürger nach §3 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den 11.03.2003
[Signatur] Oberbürgermeister [Signatur] Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am 06.03.2003 nach §10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den §§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666, SGV NW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 17.03.2003
[Signatur] Oberbürgermeister [Signatur] Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 14.01.02 bis 28.01.02 stattgefunden.

Dortmund, den 13.03.03
[Signatur]
Abteilungsleiter

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt-Nr. 26 vom 27.06.2003 bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan In W 215 in Kraft getreten.

Dortmund, den 27.06.03
[Signatur]
Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen der Stadt hat am 02.10.02 nach §3 Abs.2 Satz1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 11.03.2003
[Signatur] Oberbürgermeister [Signatur] Ratsmitglied

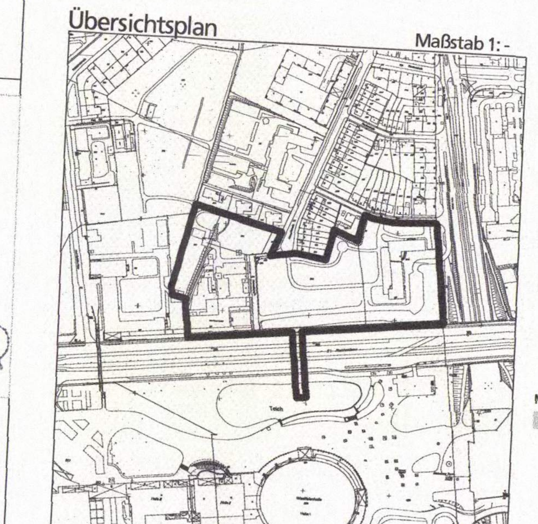
Hiermit wird entsprechend §2 Abs.3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan InW215 mit dem Beschluss des Rates vom 06.03.2003 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 30.06.03
[Signatur]
Oberbürgermeister

Bebauungsplan In W 215
- Rheinlanddamm / Hohe Straße -

Stadt Planungsamt Dortmund

Übersichtsplan Maßstab 1: -



Stadt Planungsamt Dortmund
-Abteilung Städtebauplanung-
Katharinenstraße 09
44 137 Dortmund

Bebauungsplan -In W 215-

M. : 1 / 500

Dortmund
den 26.September 2002

Abt.: 61/4-1