Stadt Planungsamt Dortmund

Bebauungsplan 142 -Kasseler Straße- 6.Änderung

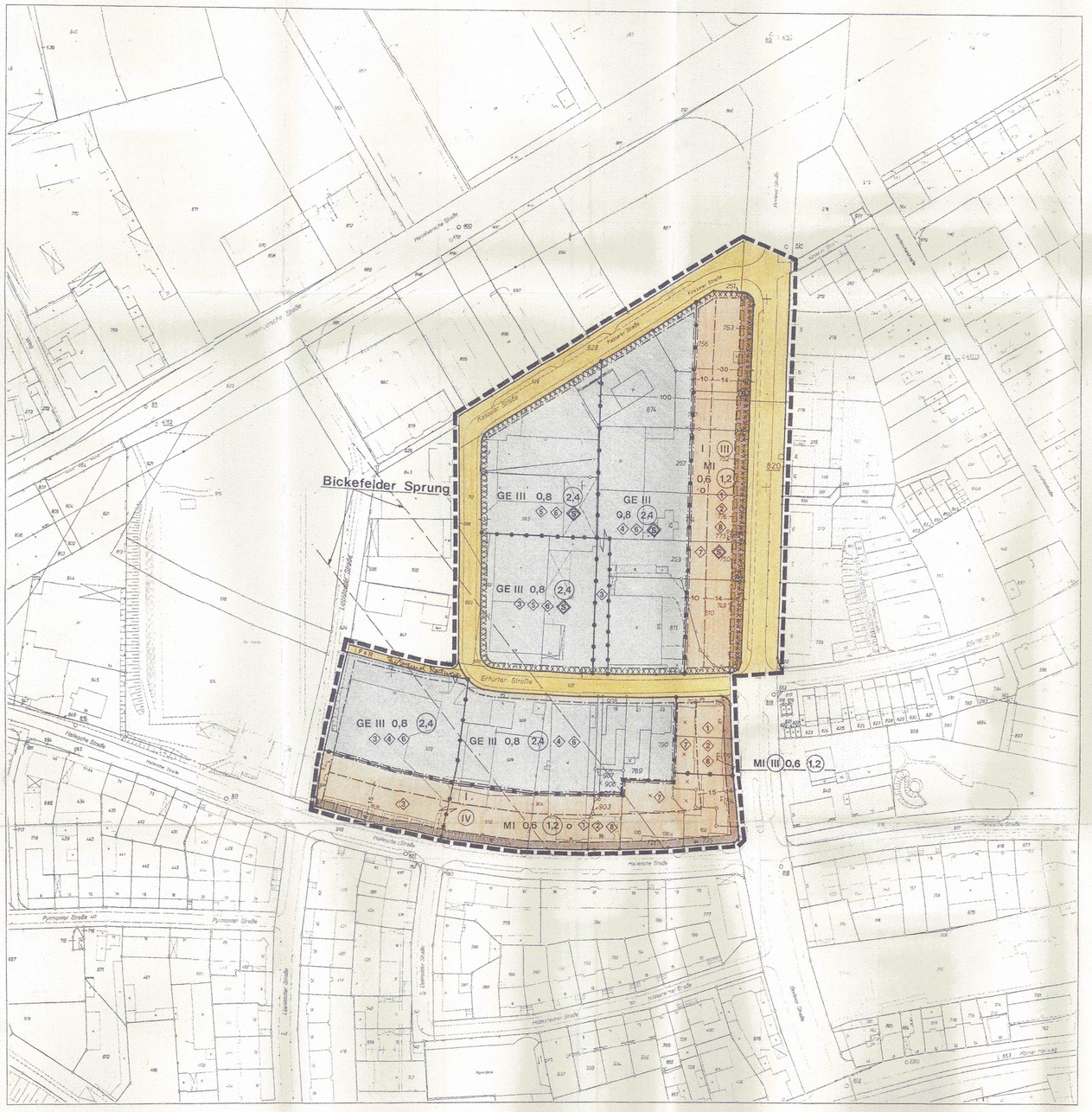
zu gleich 7. Änderung des Bebauungsplans 144 -Mannheimplatz-

61/4-1 Städtebauplanung - Innenstadt -

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 05. 06. 2003

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Maßstab: 1: 1 000



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II-V Zahl der Vollgeschosse

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

- Baugrenze
- o offene Bauweise

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

- Strassenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungsarten (in Mischgebieten) (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(1) In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baugebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen
(- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO
(- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(2) In den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baugebieten ist die nach § 6 Abs.2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung
- Einzelhandelsbetrieb
nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben von dieser Regelung unberührt.

§ 2 Erweiterter Bestandsschutz (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

3 Die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der bestehenden Baustoffhandelsbetriebe ist in den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Bereichen nur ausnahmsweise zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (u.a. Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in den städtischen Nebenzentren durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Sortimenten) eintreten und das Vorhaben mit dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept nach Ratsbeschluss aus dem Jahr 1999 vereinbar ist.

§ 3 Art der baulichen Nutzung; Gliederung der Gewerbegebiete (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

4 (1) In den mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind die unter den lfd. Nrn. 1 - 212 (Abstandsklassen I - VII) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 SMBL NW S. 283 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

(2) Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nrn. 192 - 212 (Abstandsklasse VII) der o.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

5 (3) In den mit der Ziffer 5 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe, die unter den lfd. Nrn. 1 - 191 (Abstandsklasse I - VI) der o.g. Abstandsliste aufgeführt sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

(4) Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den lfd. Nrn. 154 - 191 (Abstandsklasse VI) der o.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Ausschluss von Nutzungen (geltend für alle GE-Gebiete)

6 (5) Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

Die Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteile- bzw. -zubehörverkauf bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

(6) Ausnahmsweise zulässig sind die an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieben stehen. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebsteiles liegen und darf die Größe von 500 qm nicht überschreiten.

(7) Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

7 Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise in den mit der Ziffer 7 gekennzeichneten I - geschossigen Baugebieten max. III Geschosse zugelassen werden, wenn die III- geschossige Bebauung im Zusammenhang mit der benachbarten, zwingend III- geschossig oder zwingend IV-geschossig festgesetzten Bebauung realisiert wird.

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

8 In den mit der Ziffer 8 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung der Berliner Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die 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 tagsüber	
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 tagsüber	
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 (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 Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit dem Raster gekennzeichneten privaten Freiflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge zu begrünen und davon mindestens zu 50% mit standortgerechten, nicht tiefwurzelnden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Einsteigschächte des Kanals dürfen nicht überschüttet werden und müssen für Wartungszwecke jederzeit erreichbar sein.

§ 7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die DEW (Dortmunder Energie und Wasser AG) hat das Recht, die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Fläche mit Leitungsrechten zu belasten.

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

HINWEISE – bezogen auf den gesamten Planbereich

a) Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 5 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.
Anfallender Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung vom Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. §15 i 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.

c) Methanausgasungen

Das Bauvorhaben 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 dem geplanten Gebäude eine Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem planen und installieren zu lassen. Ggf. empfiehlt es sich, im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der grundstücksbezogenen 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 Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben 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. I.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 25.06.95 (GV BW 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.

g) Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigen Vorhaben sollten 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) Vorbehandlung des Abwassers

Die Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage ist von Gewerbebetrieben vor Ansiedlung mit dem Lippeverband, Kronprinzenstraße 24 in 45128 Essen oder Königswall 29 in 44137 Dortmund, abzustimmen.

i) Berücksichtigung der geologisch bedingten Bewegungen

Im Bereich des Bickelfelder Sprunges ist noch mit geologisch bedingten Bewegungen zu rechnen. Es wird empfohlen, hier bei großen, langgestreckten Gebäuden zumindest Dehnungsfugen vorzusehen.

HINWEIS – bezogen auf einen Teil des Planbereichs

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

Für den mit dem Symbol XXXXXX gekennzeichneten Bereich wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sowie die daraus abgeleiteten Hinweise für die Beseitigung lauten folgendermaßen:

- Freiflächen sind zu versiegeln oder alternativ mit einer 35 cm mächtigen Schicht (Wohngärten 60 cm) kultivierfähigen bindigen Bodens frei von Fremdbestandteilen, Belastungsgrad Z0 LAGA, zu überdecken.
- Alle Eingriffe in den Untergrund sind im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
- Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Ein Wiedereinbau vor Ort ist nur nach vorherigem analytischem Nachweis der Unbedenklichkeit bis zu einem Belastungsgrad Z1.1 Dortmunder Einbauwerte gestattet und bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde.
- Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 5 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

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 07.2002 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 8. 10. 2003
Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat am 30.09.2003 nach §2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 beschlossen, den Bebauungsplan 142 - Kasseler Straße (6.Änderung) und den Bebauungsplan 144 -Mannheim Platz- (7.Änderung) zu ändern und die Bürger nach §3 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den 06. Okt. 2003
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 12. JUN. 2001 bis 13. JUL. 2001 stattgefunden

Der Rat der Stadt hat am 17. DEZ. 2002 nach §3 Abs.2 Satz1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den 13. 10. 03
Abteilungsleiter

Dortmund, den 06. Okt. 2003
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10. März 2003 bis 10. April 2003 öffentlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat am 24. JUN. 2003 nach §10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §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 13. 10. 03
Abteilungsleiter

Dortmund, den 04. Okt. 2003
Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach §10 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 34 vom 22.08.2003 bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan 6.Änd. 144/4 6.Änd. 142/4 in Kraft getreten.

Dortmund, den 13. 10. 03
Abteilungsleiter

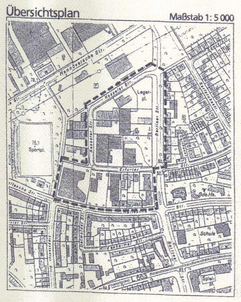
Hiermit wird entsprechend §2 Abs.3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan 6.Änd. 144/4 6.Änd. 142/4 mit dem Beschluss des Rates vom 24.06.2003 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß §2 Abs.1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 06. Okt. 2003
Oberbürgermeister

Bebauungsplan 142
- Kasseler Straße - 6. Änderung
zu gleich 7. Änderung Bebauungsplan 144
- Mannheimplatz -

Stadt Planungsamt Dortmund

Übersichtsplan Maßstab 1: 5 000



Stadt Planungsamt Dortmund
-Abteilung Städtebauplanung-
Kathrinenstraße 06
44 137 Dortmund

Bebauungsplan 142

M. : 1 / 1 000

Dortmund den 5.6.03

Abt.: 61/4-1

SCHNITTKANTE - Lichtpausen an dieser Kante schneiden!