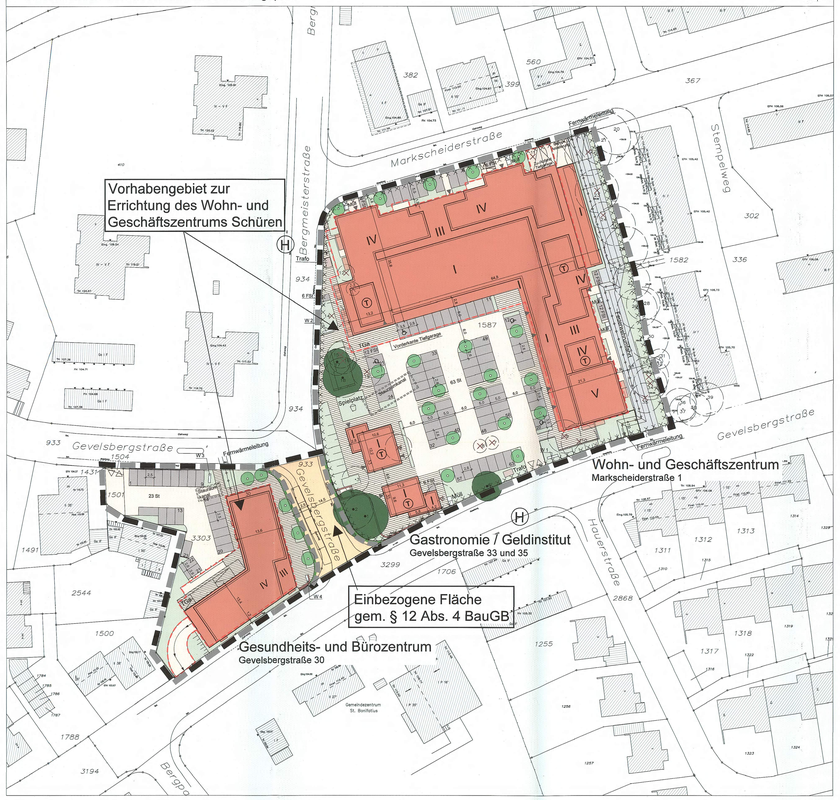
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

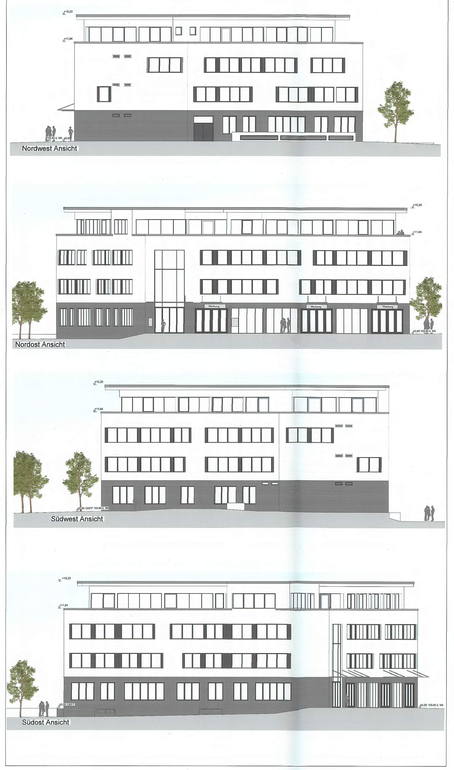
M. 1 : 500



Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Neubau Gesundheits- und Bürozentrum, Gevelsbergstraße 30

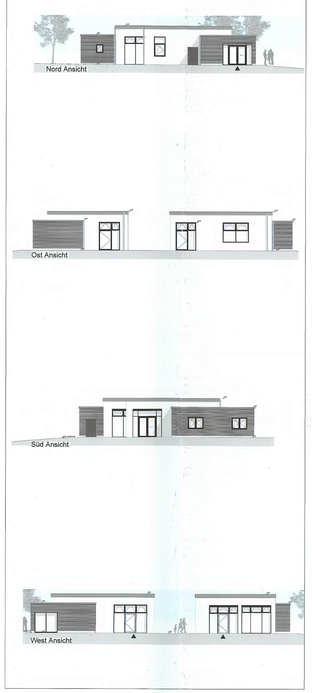
M. 1 : 200



Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Neubau von zwei Pavillons, Gevelsbergstraße 33 und 35

M. 1 : 200



Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Neubau Wohn- und Geschäftszentrum, Markscheiderstraße 1

M. 1 : 200



Zeichenerklärung

I. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -
- Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -
- Identische Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren -

II. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - (Festsetzungen)

- Gebäude
- Balkone
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Ⓣ Gebäudetechnik (Wärmepumpen, Rückkühler, Lüftungen, etc.)
- Hauseingang
- Privaterschließung (Feuerwehr / Müllfahrzeuge)
- Rampen, Zufahrten Tiefgarage und Anlieferung
- befestigte Flächen
- Fußgängerbereiche
- Ein- und Ausfahrt Stellplatzanlage
- private Grünflächen / -beete
- Spielplatz
- Stellplätze / Fahrrad-Stellplätze
- TGa Abgrenzung Tiefgarage
- zu erhaltender Baumbestand
- zu pflanzender Baum
- Stauraumkanal
- Trafo-Station
- Standort Mülltonnen
- Werbeanlage - Standorte W 1 bis W 4
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

III. Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- 338 Flurstückgrenze und Flurstücksnummer
- + 104.38 Geländehöhen (NHN)
- Baumbestand
- zu fällender Baumbestand
- unterirdische Fernwärmeleitung
- Ⓗ Bushaltestelle "Bergparte" der Buslinien 436, 453 und 456

Teil I

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 1 Zulässiges Vorhaben

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch sowie nachfolgend textlich festgesetzte Vorhaben der Errichtung baulicher und technischer Anlagen einschließlich ihres Betriebes zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftszentrums in Dortmund-Schüren.

Das Gebäude Gevelsbergstraße 30 dient der Unterbringung eines Gesundheits- und Bürozentrums.

Zulässig sind:

- Apotheken und Sanitätshäuser nur im Erdgeschoss,
- Arztpraxen,
- ambulante und rehabilitative Versorgungseinrichtungen sowie
- Büros.

Der Gebäudekomplex Markscheiderstraße 1 dient der Unterbringung eines Wohn- und Geschäftszentrums.

Zulässig sind:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.400 m² im Erdgeschoss,
- eine Bäckerei sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 450 m²,
- Nebenräume und Lagerräume des Lebensmitteldiscounters,
- in den Obergeschossen ausschließlich Wohnungen.

Die Pavillons Gevelsbergstraße 33 und 35 dienen der Unterbringung von Gastronomie und von Geldinstituten.

Zulässig sind:

- Gastronomiebetriebe sowie Geldinstitute.

§ 2 Zulässige bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen in Lageplan und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

§ 3 Schalltechnutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Technische Gebäudeausrüstung

Außen liegende technische Anlagen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan unterzubringen. Eine Abweichung von der genannten Lage in der Ausführungsplanung kann zugelassen werden, sofern das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gutachterlich nachgewiesen wird.

3.2 Einkaufswagensammelbox

Die Einkaufswagensammelbox ist im Erdgeschoss im überdachten Bereich westlich neben dem Eingang zum Lebensmittelmarkt unterzubringen.

3.3 Stellplätze / Tiefgaragen / Anlieferungszonen

Stellplatzanlagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Anlieferungszonen sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans anzuordnen.

3.4 Passive Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Vorhabengebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Gevelsbergstraße, der Bergparte, der Bergmeisterstraße und der Markscheiderstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

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, Arbeitsräume (Büros, Konstruktionsräume, Besprechungsräume, Großraumbüros, Schalterräume, Operationsräume, Küchen, Ställe)	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 Bauköperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glasessler, Außenlüfen, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzfestsetzungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schalltechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

§ 4 Einzelne Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die folgenden Pflanzgebote beziehen sich maßnahmenbezogen auf die Umsetzung und Sicherung des Grünkonzeptes gemäß der Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan sowie des Umweltberichts. Nähere Ausführungen, wie z.B. die Pflanzenauswahlliste, finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Hinsichtlich der folgenden Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen fachgerecht herzustellen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige festgesetzte Pflanzen sind gleichwertig und in gleicher Anzahl zu ersetzen. Bezüglich der Pflanz- sowie der Erhaltungsgebote wird auf die Hinweise zur Einhaltung der bestehenden DIN-Normen (u. a. zum Gehölzschutz) und zur Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund verwiesen.

4.1 Extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz NRW).

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen sind die Dächer flächig mindestens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Wegeunterbaustauflage vorzusehen, die, zugunsten ausreichenden Retentionsvermögens für das anfallende Niederschlagswasser, den Abflussbeiwert C von kleiner als 0,4 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

4.2 Begrünung der Ostfassade (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die fensterlosen Abschnitte der Ostfassade des Marktgebäudes (Anlieferungszone) sind zu mindestens 60 % mit Ranken- oder Kletterpflanzen innerhalb eines einheitlichen Rasters derart zu begrünen, dass eine abschnittsweise vertikal-flächige Eingrünung der Fassade erfolgt. Dabei ist je lfd. Meter Fassadenlänge eine Ranken- oder Kletterpflanze zu setzen. Zwingend ist dabei das Anbringen geeigneter Rankhilfen, z.B. in Form vorgehängter Kletternillen oder kunststoffummantelter Spanndrähte (z.B. Drahtzugsystemen oder Metallpolsterie, jeweils mit Kunststoffbeschichtung). Um einen Sicherheitsabstand zur Dachbegrünung zu wahren, sind dabei mindestens 1,5 m Abstand zum Flachdach bzw. zur Abschlusshöhe der Attika zu wahren, um einen vorsorglichen Abstand zwischen Vertikal- und Dachbegrünung zu gewährleisten. Zum Schutz der Dachbegrünung sind deshalb selbst haftende Kletterpflanzen, wie Efeu oder selbstklebende Vlies, nicht zulässig.

4.3 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begrünung im Bereich des Gesundheits- und Bürozentrums: Es sind insgesamt fünf großkronige, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Stellplatzbegrünung im Bereich des Wohn- und Geschäftszentrums / der Pavillons: Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² mit Substrat gemäß der Festlegung der FLL (Forschungsgesellschaft Landeserhaltung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Bauscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m² unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen.

Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit heimischer, standortgerechter und bodendeckender Vegetation aus Bäuden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingt können Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Abgängige Bäume sind aus gestalterischen Gründen durch angleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

4.4 Erhaltungsgebot für Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust am Standort fachgerecht sowie gleichwertig zu ersetzen.

§ 5 Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

5.1 Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden Gevelsbergstraße 30 und Markscheiderstraße 1 sind mit Klinkerriemchen und Putz entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Ansichten auszustatten. Die Gebäudefassaden Gevelsbergstraße 33 und 35 sind mit Holzlamellen und Putz entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Ansichten auszustatten.

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Am Gebäudekomplex Markscheiderstraße 1 (Wohn- und Geschäftszentrum) ist die Anbringung zweier Werbeanlagen im Bereich des 2. Obergeschosses zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig und dürfen nicht mit wechselnder oder bewegten Licht ausgestattet sein. Werbeanlagen sind blendungsfrei zu installieren. Dimensionierung und Ausgestaltung der Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Baugebiet sind zwei freistehende Werbeanlagen im Format 2100 x 5957 mm (W 1: unterer Bezugspunkt 104,95 m ü. NHN / W 2: unterer Bezugspunkt 104,20 m ü. NHN) sowie zwei weitere freistehende Werbeanlagen im Format 1500 x 3000 mm, unterer Bezugspunkt 103,60 m ü. NHN an den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Standorten W 3 und W 4 zulässig. Eine Abweichung von den Standorten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sie darf jedoch maximal 2 m betragen.

5.3 Begrünungsmaßnahmen der Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden

Abfallplätze für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit einer Rankkonstruktion einzufrieden und mit Ranki- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Ebenfalls zulässig sind geschlossene oder teilgeschlossene Müllbehälter.

Teil II

Hinweise

1. Umweltbericht / Artenschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung grünordnerischer Maßnahmen, aber auch zu den artenschutzrechtlichen Ausführungen zu entnehmen.

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen: Es sind allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich. Gehölzbarten dürfen demnach nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden (Baustelleneinrichtung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG), um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG für die im Plangebiet nachgewiesenen nicht planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen. Des Weiteren müssen die Abrissarbeiten an Gebäuden zum Schutz der nachgewiesenen Zwergfledermaus in den Wintermonaten (November bis Februar) und bei Temperaturen unter 10 °C stattfinden.

2. 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 vorübergehend in Bebauungsnähe gelagert wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederanlieferungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

3. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden, Denkmalschutz/ Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde (Tel.: 0231-50-24292, Fax: 0231-50-28730) und oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761- 93750, Fax: 02761- 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 DSchG NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4. Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmenüber die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW in Verbindung mit §§ 4 und 5 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Sollten sich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altlastanort / Ab-ablagerung) oder einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes auf dem Grundstück ergeben, so sind Sie nach § 2 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes verpflichtet, dies unverzüglich dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - mitzuteilen.

5. Methanausgangen

In der Karte der potenziellen Methanausgangen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

6. Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung wurden keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Deshalb ergeht vorsorglich folgender Hinweis: Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Dortmund zu benachrichtigen.

7. 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.

8. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen und grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen

Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.

Für die Pflanzenverwendung gilt, dass heimische, standortgerechte und kontrolleis Laubholzarten zu verwenden sind. Zudem gelten für die Gestaltung und Realisierung der Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der gültigen Fassung (Umweltamt). Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landeserhaltung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

9. Betriebsbeschränkungen

Das Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht von folgenden Betriebsbeschränkungen aus. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Näheres ist in der Baugenehmigung zu regeln:

Die Betriebszeit der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe einschließlich des Parkplatzes beginnt um 6 Uhr und endet um 22 Uhr und ist damit auf die Tagzeit begrenzt. Die Anlieferung von Waren ist somit nur im Tageszeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig. Die Öffnungszeiten der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe können damit zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr liegen. Ausgenommen hiervon sind die bereits genehmigten Betriebe Gevelsbergstraße 33 und 35, mit Öffnungszeiten bis 22 Uhr.

10. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Die gekennzeichnete Fläche ist im Kataster der Stadt Dortmund über Altlasten und Altlastenverdachtsfälle gelistet. Die Untere Bodenschutzbehörde behält sich vor, bei zukünftigen Nutzungsänderungen, Bauvorhaben und Eingriffen in den Boden entsprechende Bodenuntersuchungen im Rahmen von Bauantragsverfahren einzufordern.

11. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Teil III

Gutachten und Fachplanungen

1. Verkehrsuntersuchung - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Dortmund-Schüren, ebvi Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, März 2019
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Peutz Consult, Dortmund, Februar 2019
3. Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung, Peutz Consult, Mai 2019
4. Baugrund- und chemische Bodenuntersuchungen - Neue Mitte Schüren, Markscheiderstraße 1, Dortmund Schüren, Dr. Meseckel & Schmidt, Herten, Januar 2019
5. Artenschutzprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Stadt Dortmund, Froelich & Sporbeck, Bochum, Dezember 2017
6. Vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II) zum Bebauungsplan Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren, Stadt Dortmund, Froelich & Sporbeck, Bochum, Juni 2018

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 26.06.2019 überein.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 27.6.2019

Öffentl. best. Vermessung

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – Bekanntm VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des passiergebundenen Dokumentes der Satzung vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - mit dem Beschluss des Rates vom 13.03.19 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntm VO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 20.03.2019

Oberbürgermeister

Dortmund, den 20.12.2019

Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - vom 03.05.2020 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Ap 232 - Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 22.06.2020

Bereichsleitung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634 / FNA 213-1),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV NRW S. 421) rechtskraftig seit dem 01. Januar 2019.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Vorhabenträger:

IHZ Erste Immobilienobjektgesellschaft mbH
Märkische Str. 128 - 128
44141 Dortmund
vertreten durch:
IDO Immobilien Verwaltungs und Service GmbH

Architekt:

Hüttenes GmbH Architekten
Ruhr-Reeder Haus
Reichsprädstenstr. 21 - 25
45470 Mülheim an der Ruhr

Planverfasser:

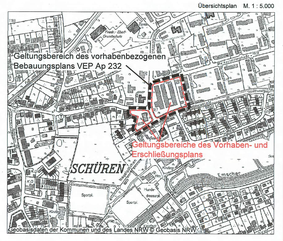
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund -Tel. 0231/557114-0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Ap 232

- Wohn- und Geschäftszentrum Schüren - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

	Maßstab	Blatt	Ableitung
- Satzung - Stand: 31.10.2019	1 : 500	Blatt 1 von 1	61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung Teil A und der Umweltbericht Teil B vom 31.10.2019.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt