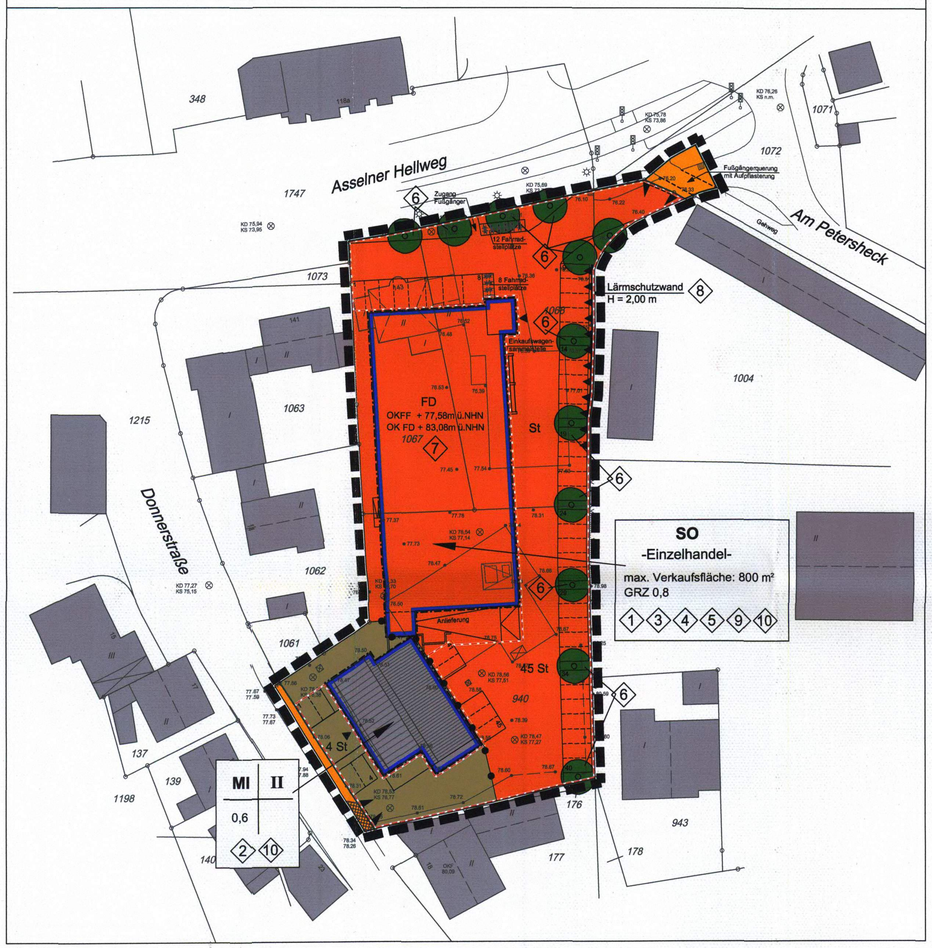
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Br 221

- Einzelhandel Donnerstraße - Blatt 2



VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I,S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 01/2013 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 31.1.2013

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dipl. - Ing. Wilhelm Luigs
Öffentl. best. Vermess.-Ing.
Wickeder Hellweg 152 - 44319 Dortmund
Telefon: 0231/21932 - Telefax: 0231/2193

Der Rat der Stadt hat am 15.11. nach § 10 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 221 -Einzelhandel Donnerstraße- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 19.11.2012

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 18.04.12 nach § 2 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/ BGBl. III/FNA 213-1) sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 221 -Einzelhandel Donnerstraße- im beschleunigten Verfahren einzuleiten und die Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen (öffentliche Auslegung).

Dortmund, den 23.04.2012

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 221 -Einzelhandel Donnerstraße- mit dem Beschluss des Rates vom 15.11.12 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 19.11.2012

Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 221 -Einzelhandel Donnerstraße- hat mit Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 07.05.12 bis 08.06.12 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den 25.02.2013

Bereichsleiter

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 8 vom 22.2.13 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Br 221 -EinzelhandelDonnerstraße- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 25.02.2013

Bereichsleiter

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132)

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

- SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: - Einzelhandel
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)

- 0,8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK FD +83,08 m ü. NHN — maximale Höhe Flachdach in Metern über NHN
- OKFF +77,58 m ü. NHN — Oberkante Fertigfußboden in Metern über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- anzupflanzender Baum mit vorgeschlagenem Standort
- 1 — Textliche Festsetzungen
- Schallschutzwand
- H = 2,00 m — Bezugshöhe: Stellplatzanlage

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- 1067 — Flurstücksgrenze/-nummern
- 76,48 — Geländehöhe (Bestand) über NHN
- Eingang
- Gehwegüberfahrt nach den Richtlinien der Stadt Dortmund

Baugestalterische Festsetzungen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 BauO NRW)

- FD — Flachdach

II. Textliche Festsetzungen

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

1 **Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
In dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet SO sind Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.

2 **Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**
Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3 **Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
In dem Sondergebiet SO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

4 **Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**
Die festgesetzte Gebäudehöhe (Abschlusskante des Flachdaches = Attika) von 83,08 m ü. NHN darf durch notwendige technische Aufbauten (Kamine, Lüftungs- und Klimaanlagen, Kühlaggregate) bis zu einer Höhe von 84,00 m ü. NHN überschritten werden.

§ 2 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5 In dem sonstigen Sondergebiet SO -Einzelhandel- beträgt die Abstandsfläche 0,25 H.

§ 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6 Bei den mit 6 gekennzeichneten Standorten der Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind mindestens 12 großkronige, standortgerechte Laubbäume wie Spitzhorn (Acer platanoides) der Sorten "Cleveland", "Emerald Queen" oder "Reitenbachii" 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 mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegung der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung 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 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen.
Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

7 Die mit der Ziffer 7 gekennzeichnete Dachfläche des SO- Gebiets -Lebensmittelmarkt- sind unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesichterten Funktionserfüllung ist eine mind. 9 cm starke Magersubtratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) zu verwenden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

8 Die mit der Ziffer 8 gekennzeichnete Lärmschutzwand ist mit Rank- und Kletterpflanzen vertikal zu begrünen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Je lfd. Meter Wandfläche sind zwei Rankpflanzen (z.B. Lonicera in diversen Arten/ Geißblätter; Clematis vitalba/ Wald-Rebe; Parthenocissus inserata/ Rankender Mauerwein) in Verbindung mit geeigneten Rankhilfen oder zwei Kletterpflanzen (z.B. Hedera helix/ Efeu; Euonymus fortunei "Radicans"/ Immergrüne Kletterspindel) in einem mindestens 50 cm breiten, der Wand vorgelagerten Pflanzstreifen zu pflanzen.

§ 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes und Festsetzung baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen (§ 12 Abs. 3 BauGB)

9 Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete werden für das SO -Gebiet folgende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

(1) Die Fahrgassen der mit St gekennzeichneten Stellplatzanlage sowie die von Kunden mit Einkaufswagen befahrbaren Bereiche sind mit Bitumen oder ungefasten, eng verlegten Pflaster auszuführen, um Körperschallgeräusche zu minimieren.

(2) Die Stellplatzanlagen sind während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu schließen.

(3) Das Betreiben von Lautsprecheranlagen außerhalb der Gebäude ist unzulässig.

(4) Sämtliche Warenlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr erfolgen. Es sind maximal 3 LKW-Anlieferungen/Tag zulässig.

(5) Die Lüftungs- und Kühlanlagen des Lebensmittelmarktes sind mit einem höchstzulässigen Schallleistungspegel von L_{WA} =75 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie VDI 2058 / TA Lärm zulässig.

(6) Die Lärmschutzwand ist auf der zur Stellplatzanlage zugewandten Seite absorbierend auszubilden.

(7) Der Einkaufswagen-Einstellbereich ist einzuhausen (Schalldämmung R`w >25 dB).

§ 5 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

10 Zulässig ist die Anbringung der Firmenlogos in dem SO -Gebiet entsprechend der Darstellung auf Blatt 1 des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

III. Hinweise

Vorbemerkung: Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund, Burgwall 14, 44122 Dortmund während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

(1) 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 in 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: 0231-5024292, 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.

(2) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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 vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(3) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund abzustimmen.

(4) Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen
Für die Pflanzverordnung gilt, dass die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan benannten - und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzarten zu verwenden sind.
Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18919 (Pflege), 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.

(5) Methanausgasungen
Das Vorhaben befindet sich in der Zone 1 der „Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund". In dieser Zone sind Austritte wenig wahrscheinlich, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

(6) Kampfmittel (keine Belastung nach Kampfmittelkarte)
Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund, Tel. 0231 / 50-22978 oder 50-25955) oder die Polizei zu verständigen.

(7) Artenschutz
Das Vorkommen zweier Fledermausarten: Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus ist im Bebauungsplangebiet nicht auszuschließen. Es handelt sich um typische Gebäudefledermäuse. Konkrete Hinweise auf eine Quartierfunktion der Gebäude insbesondere der leer stehenden Scheune liegen nicht vor.
Sollten im Zuge von Abrissarbeiten Fledermäuse festgestellt werden, so sind die Arbeiten einzustellen und es ist die Stadt Dortmund -untere Landschaftsbehörde- zu informieren. Im Notfall können zu versorgende Tiere der Arbeitsgruppe Fledermausschutz in Dortmund gemeldet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685)

Dieses Blatt Nr. 2 ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Br 221 -Einzelhandel Donnerstraße- und bildet mit dem Blatt 1 eine Einheit.

Dortmund, den 10.09.2012

Bereichsleiter

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 · Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Br 221
- Einzelhandel Donnerstraße -

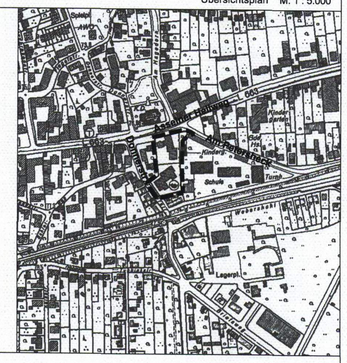
Maßstab	Blatt	Abteilung
1 : 500	Blatt 2 von 2	61/4

Stand: 10.09.2012

Gutachten:

1. Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Penny-Marktes in Dortmund-Asseln, Dortmund, 10.02.2011
2. Bergische Universität Wuppertal, Univ.-Prof. Dr.-Ing. Bert Leerkamp: Verkehrsuntersuchung und Simulation L 663/Asselner Hellweg in Dortmund, Wuppertal, Mai 2011
3. grasy + zanoli engineering: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Br 221 -Lebensmittelmarkt Donnerstraße- Dortmund, Schalltechnische Untersuchung: Nachweisführung nach TA Lärm, Bergisch-Gladbach, 19.06.2012
4. Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum VEP Br 221 - Lebensmittelmarkt Donnerstraße - Dortmund-Asseln Stadt Dortmund, Coesfeld, 30.06.2011

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.09.2012

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt