Bebauungsplan Hö 277 - Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße -



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 überein. * 08/2014
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 19.11.2015

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat in seiner Sitzung am nach § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/FNA 213-1) 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) beschlossen, den Bebauungsplan Hö 277 -Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße- aufzustellen und die Bürgerinnen und Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/FNA 213-1) wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/FNA 213-1) beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/FNA 213-1) auf die Dauer von einem Monat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am 12.11.2015 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 30.11.15

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Hö 277 -Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße- mit dem Beschluss des Rates vom 12.11.2015 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 30.11.15

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 49 vom 04.12.2015 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hö 277 - Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 10.12.2015

Bereichsleiter

Festsetzungen nach dem Baugsetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 / FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132 / FNA 213-1-2)

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

- MI – Mischgebiet
- SO1 – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Einzelhandel und Wohnen "
- SO2 – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Lebensmittel-Einzelhandel und Dienstleister "

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

- OK max. 194,00m üNHN – maximale Höhe bauliche Anlagen in m über Normalhöhenull
- 0,8 – maximale Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
- III – Höchstmaß der Vollgeschosse

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

- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und / oder Ausfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaften
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 a + b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- Zu pflanzender Baum (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Flächen für Schutzanlagen
(gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand)

Kennzeichnung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
(§9 Abs.5 Nr.1-3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.A / §16 Abs. 5 BauNV)
- Grenze zwischen unterschiedlichen max.Höhe der baulichen Anlage. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem.§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- ST – Stellplätze
- Ga – Garagen
- Fahrrad-Stellplätze
- Textliche Festsetzungen
- 182.11 – relevanter Höhenpunkt als Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen und Bezugsebene der Lärmschutzmaßnahme in m üNHN
- Ⓐ – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Ⓑ – freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

- FD – Flachdach
- max 10° – max. zulässige Dachneigung

Sonstige Darstellungen

- 5.00 – Bemaßung
- 104.61 – vorhandene Geländehöhe
- vorhandene Bebauung
- 1004 – Flurstücksnummer
- Gehweg Überfahrt
- Stellplätze (nachrichtlich)
- MW-Kanal vorhanden
- Gebäudeabriss
- Eingänge
- Ⓦ – Werbeanlage
- zu fällender Baum
- Zu erhaltener Baum (§9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

Textliche Festsetzungen

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

⟨1⟩ Mischgebiet MI
(1) In dem mit Ziffer ⟨1⟩ bezeichneten Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

(2) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der, überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten, Teile des Gebietes zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(3) Wohnnutzungen sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

⟨2⟩ Sonstiges Sondergebiet SO 1
(4) In dem mit Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen" sind Büros und Dienstleistungen, Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m² sowie sonstiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² im Erdgeschoss zulässig.
Wohnnutzungen sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

⟨3⟩ Sonstiges Sondergebiet SO 2
(5) In dem mit Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel und Dienstleister" sind Büros und Dienstleistungen sowie Lebensmitteleinzelhandel -Discounter- mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² im Erdgeschoss zulässig.
Praxen und Büros sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Festsetzung der Höhenlage; Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 18 BauNVO)

Grundflächenzahl
(1) In dem sonstigen Sondergebietem SO 1 und SO 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ von 0,8) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

⟨4⟩ Höhenlage
(2) Für die Höhe der baulichen Anlagen (OK) werden die unteren geplanten Bezugspunkte von über Normalhöhenull (m üNHN) im Plan festgesetzt.

Für das Mischgebiet (MI) ist die Bezugshöhe von 183,00m üNHN im Plan festgesetzt.

Für das Sondergebiet 1 (SO 1) ist die Bezugshöhe von 184,35m üNHN im Plan festgesetzt.

Für das Sondergebiet 2 (SO 2) sind die Bezugshöhen von 184,60m üNHN und 185,10m üNHN im Plan festgesetzt.

Für den Werbepylon ist die Bezugshöhe von 183,00m üNHN im Plan festgesetzt.

(3) Für die Schallschutzmaßnahmen werden 3 Bezugshöhen in Meter über Normalhöhe Null im Plan festgesetzt (183,22 184,74 und 185,16).

§ 3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

⟨5⟩ (1) Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

(2) Nebenanlagen gemäß §14 Abs.2 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind im Planbereich allgemein zulässig.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 24 BauGB)

Die Anlieger haben das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Die mit Ⓑ gekennzeichnete Fläche an der 10-kV-Ortsnetzstation wird als "jederzeit frei zu haltende Fläche" festgesetzt.

§5 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. 25a und b BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

⟨6⟩ Bepflanzung der Stellplatzanlage
(1) In den mit Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume (z.B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Cleveland' oder ‚Emerald Queen'), Winter-Linde (Tilia cordata ‚Greenspire')) als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen unterhalb der Bäume und sonstige Pflanzflächen sind flächig mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste (siehe unter Hinweise) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Um Stammschäden zu vermeiden, sind die an die Stellplatzanlage angrenzenden Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

⟨7⟩ Bepflanzung entlang der Gebäude und Grundstücksgrenzen
(2) Die jeweiligen mit Ziffer ⟨7⟩ gekennzeichneten Pflanzflächen sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste (siehe unter Hinweise) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

⟨8⟩ (3) Die mit der Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume sind als Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata') mit einem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang (Ersatzbäume nach Maßgabe der Dortmunder Baumschutzsatzung) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

⟨9⟩ (4) Die mit der Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume sind als großkronige Laubbäume (z.B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Cleveland' oder ‚Emerald Queen'), Winter-Linde (Tilia cordata ‚Greenspire') als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang (Ersatzbäume nach Maßgabe der Dortmunder Baumschutzsatzung) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

⟨10⟩ Gründach
(5) In den mit Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten Sondergebieten sind die Flachdachflächen, die im SO 1 mit der max. OK von 191,50m üNHN und im SO 2 mit der max. OK von 192,00m üNHN festgesetzt sind, extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer mindestens 9 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 entspricht. Die Magersubstratauflage muss einen Abflussbeiwert von < 0,30 psi erzielen.
Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

⟨11⟩ Begrünung der Lärmschutzwände
(6) Die mit der Ziffer ⟨11⟩ gekennzeichneten Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen (z.B. Clematis montana ‚Rubens' (Anemonen-Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera caprifolium (Echtes Geisblatt), Lonicera periclymeun (Wald-Geisblatt), Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii' (Wilder Wein)) mit 2 Pflanzen pro lfd. Meter in der Pflanzqualität Topfballen, 2 x verschult, beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

⟨12⟩ Anlieferung
(1) Die Anlieferungen des Discounters im SO 2 ist, ausgenommen der Zufahrt, vollständig einzuhausen. Die Deckenfläche des Anlieferungsbereichs ist vollflächig hochschallabsorbierend mit z.B. einer Mineralfaser-Rasterdecke mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von αw ≥ 0,75 auszuführen.

⟨13⟩ Lärmschutzwände
(2) In dem mit der Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichneten Bereich, ist zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am Eichhörnchenweg eine Lärmschutzwand im Anschluss an die Gebäude im MI und SO 1, mit einer Höhe von 185,72m ü NHN zu errichten (entspricht 2,50 m über Parkplatzniveau, bei einem Bezugspunkt von 183,22m ü NHN).

⟨14⟩ (3) In dem mit der Ziffer ⟨14⟩ gekennzeichneten Bereich, ist zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am Eichhörnchenweg eine Lärmschutzwand im Anschluss an das Gebäude im SO 1, mit einer Höhe von 188,24m ü NHN und in einer Länge von 46,00 m zu errichten (entspricht 3,50 m über Parkplatzniveau, bei einem Bezugspunkt von 184,74m üNHN).

⟨15⟩ (4) In dem mit der Ziffer ⟨15⟩ gekennzeichneten Bereich, ist zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Höchstener Straße die bestehende Lärmschutzwand im Anschluss an das Gebäude im SO 2, mit einer Höhe von 187,16m ü NHN und einer Länge von 27,00 m zu erhalten (entspricht 2,00m über Parkplatzniveau, bei einem Bezugspunkt von 185,16m üNHN).

Die o.g. Schallschutzwände müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß im Direktdurchgang von mindestens erf. Rw ≥ 24 dB gewährleisten.

Fahrbahnbelag
(5) Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen.
Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase).

⟨16⟩ Fassade nicht zu öffnende Fenster
(6) in der mit der Signatur ▲▲▲ und der Ziffer ⟨16⟩ gekennzeichneten Fassade, sind öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume ausgeschlossen. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen gültigen Fassung. Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem Gutachten entnommen und bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

⟨17⟩ Passiver Schallschutz
(7) In den mit der Ziffer 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung des Kfz-Verkehrs durch die Wittbräucker Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen 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 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.
Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW

§ 7 Werbeanlagen / Dachaufbauten / Anlieferung

Werbeanlagen
Im Misch- und Sondergebiet gelten:
(1) Werbeanlagen sind, mit Ausnahme der Anbringung eines Firmenlogos der ansässigen Betreiber, am Gebäude nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie eine Plakatierung der Fensterflächen mit Angebotswerbung sind unzulässig.

(3) An dem mit Ⓦ gekennzeichneten Standort ist ein Werbepylon in der Größe von H = max. 8,00m (191,00m üNHN), B = max. 2,50 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nach Geschäftsschluss auszuschalten.

Dachaufbauten
(4) Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 2,00m zur Attika einhalten und sind bis zu einer Höhe von 18,20m (202,80m üNHN) zulässig.

(5) Auf den Dachflächen installierte Versorgungstechnik wie z.B.Lüftungs- und Klimaanlagen sind allseitig mit einem einheitlichen Material zu verkleiden.

Photovoltaikanlagen
(6) Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 1,50m zur Attika einhalten.

Antennen
(7) Antennen sind zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,00m zur Attika einhalten.

⟨18⟩ Anlieferung
(8) Die Anlieferung des Drogeriemarktes im SO 1 wird aus gestalterischen Gründen eingehaust.

Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden, Denkmalschutz/ Denkmalpflege
Das Neubaugebiet liegt nicht im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche und es sind keine vorgeschichtlichen Besiedlungsspuren bekannt. Somit ist nicht damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten, jedweder Art, Bodendenkmäler aufgefunden werden.

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- 50-26730) 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).

(2) Schutz des Mutterbodens
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. Zugunsten von Wiederandeckungsmaßnahmen ist eine Bodenverdichtung aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(3) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass unbelasteter 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 Recyclingstoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
Der im Bereich der Altlastenverdachtsfläche anfallende Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen extern zu entsorgen.

(4) 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 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall kann die zuständige Fachbehörde weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen verlangen. Abgrabungen oder Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

(5) Altlastenbereich
Bodenbelastungen aus dem früheren Tankstellenbetrieb und dem möglichen Reinigungsbetrieb sind, wie auch lokale Auffälligkeiten in den anthropogenen Auffüllungen, nicht auszuschließen. Zukünftige Erdarbeiten sind daher unter ständiger fachgutachterlicher Begleitung auszuführen. Weitere Auflagen und Hinweise werden im Rahmen der Bauantragsverfahren durch die Untere Bodenschutzbehörde formuliert.

(6) Methanausgasungen
Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet befindet sich in der Zone 0 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „nicht zu erwarten" und Auswirkungen auf die ausgewiesene Nutzung nicht zu erwarten.

(7) Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clara" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „cons.Ruhfuß", vormals Einzelfeld „Kunigunde". Es wird empfohlen zur Beurteilung der bergbaulichen Situation eine Grubenbildeinsichtnahme vorzunehmen.

(8) Entwässerung
Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis erbracht. Beeinträchtigungen des Umfeldes sind demnach nicht zu erwarten.

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

Das DIN Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth- Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin, erhältlich. Die RAS- LG 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(10) Kampfmittel
Die Luftbildauswertung (Bezirksregierung Arnsberg) hat ergeben, dass das B-Plan-Gebiet nicht in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel.: 0231- 50-22978 oder 50-25955) bzw. die Polizei einzuschalten.

(11) Schallschutz
Als Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissions- Richtwerte sind gemäß Lärmschutzgutachten (ITAB) folgende Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Abweichungen von den im Gutachten angenommen planerischen Vorgaben sind gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

a) Warenanlieferung und Verladetätigkeit
Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.

b) Parkplatz
Die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände erfolgen in dem Tageszeitraum zwischen 6:30Uhr bis 20:30Uhr. Nach 20:00Uhr sind nur noch die Abfahrten von Kunden und Mitarbeitern der Märkte zulässig. Im Nachtzeitraum (nach 22:00Uhr) sind Pkw-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz nicht zulässig.
Fahr- und Parkbewegungen durch Bewohner der Wohnungen im Ärztehaus (Geschäftshaus) und oberhalb der Drogerie sind zulässig. Diese sind wohngebietsüblich und sind nicht Gegenstand der Betrachtung nach TA Lärm.

c) Kühlaggregate
Für eine Anordnung der Kühlaggregate im Bereich der eingehausten Anlieferung des neuen Lebensmittelmarktes ist ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von Lw ≤ 75dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen.

(12) Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard
Gemäß Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur Energieeffizienz im Neubau ist für Nichtwohngebäude eine 10 % -Unterschreitung der EnEV 2009 nachzuweisen. Ersatzweise können die Dächer begrünt (mindestens 50 % der Dachfläche) oder mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden. Für Bauanträge die nach dem 01.01.2016 eingereicht werden, gelten die verschärften Anforderungen der EnEV 2014.

(13) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund bereit gehalten.

(14) Artenschutz
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.
Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 64 Abs.1 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen. Der Abriss des Gebäudesbestands ist zugunsten Gebäude brütender Vögel auf die Zeit von Anfang September bis Mitte April (außerhalb der Brutzeiten des Hausrotschwanzes) beschränkt.
Des Weiteren sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen, wie die Minimierung des Baulärms sowie die Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tageszeiten.

(15) Umweltbericht
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. Der Umweltbericht beinhaltet u. a. die Anwendung der Eingriffsregelung sowie Ausführungen zum Artenschutz. Der Umweltbericht enthält Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen.

(16) Beleuchtung
Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht *(Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).*
Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind. So z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA).
Die Beleuchtung der Stellplatzanlage ist nach Geschäftsschluss auszuschalten.

(17) Pflanzenauswahlliste Bodendecker/ Stauden/ Gräser z. B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel
Carex sylvatica	Wald-Segge
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Galium odorata	Waldmeister
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/Behaarter Ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Geranium	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel
Lonicera nitida '	Maigrün' Heckenmyrte
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa	Rose
Sedum acre, - sexangulare	*Mauer- / Milderpfeffer*
Spiraea japonica	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

Gutachten

Folgende Gutachten zur Planung liegen vor:
- Geräuschimmissions-Untersuchung, Ing.-Büro ITAB vom April 2015
- Verkehrsuntersuchung, Ing.-Büro Bramey.Bünermann Ingenieure März 2014
- *Rückbaukonzept, Ing.-Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR vom 31.10.2012*
- Baugrunduntersuchung, Ing.-Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR vom 22.10.2012
- Entwässerungsentwurf, Ing.-Büro Fischer vom Juni 2014
- Untersuchung Oberflächenwasser, Ing.-Büro Fischer vom März 2015
- Fachgutachten für Luftschadstoffimmissionen, Ing.-Büro simuPlan vom 23.06.2014

Planverfasser : Architekturbüro Dipl.-Ing Regina Bieber, Hagener Str. 31, 44225 Dortmund

Bebauungsplan Hö 277 - Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße - zugleich teilw. Änderung der Bebauungspläne VEP Hö 261 und Hö 202

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
⊕	1:500	1 von 1	61/4	23.09.2015

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründung Teil A vom 23.09.2015 und der Umweltbericht (Teil B der Begründung) vom 23.09.2015



Übersichtsplan M1:5000

Legende
- Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Hö 202
- Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Hö 261
- Abgrenzungsbereich des neuen Bebauungsplanes Hö 277

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs-und Bauordnungsamt