Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 278
- Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße -



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.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 25.08.2014

(ÖbVI)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am nach § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 13a 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 278 -Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße- aufzustellen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Hö 278 -Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße- auf die Dauer von einem Monat auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 278 -Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bezirksleiter

Der Rat der Stadt hat am 02.10.2014 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 278 -Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 08. Okt. 2014

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516, SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 278 -Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße- mit dem Beschluss des Rates vom 02.10.2014 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 08. Okt. 2014

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 278 -Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 24. Okt. 2014

Bereichsleiter

Dieses Blatt Nr. 1 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen (VEP) Bebauungsplanes Hö 278 -Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße- und bildet mit dem Blatt 2 der Erstausfertigung eine Einheit.

Dortmund, den

Oberbürgermeister

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (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)

SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Lebensmittel-Einzelhandel"

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

OK max.N 125,86üNHN — maximale Höhe baulicher Anlagen Nordseite in m über Normalhöhe Null

0,89 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Ein- und / oder Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfalltrennung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Niederschlagswasserbeseitigung (unterirdisch)
(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

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

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

Schallschutzmaßnahmen (gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Aufschüttung (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (gem§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Textliche Festsetzungen

St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs 6)

Grenze zwischen unterschiedlichen maximalen Höhen der baulichen Anlagen. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

117,74 — relevanter Höhenpunkt als Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen und Bezugsebene der Lärmschutzmaßnahmen in m üNHN

mind. 10 Stellplätze für Fahrräder

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)

MK-Kanal vorhanden

Eingang

W — Werbeanlage

Gebäudeabriss

vorhandener Baum

Fußwegmarkierung

EKW-Box (nachrichtlich)

Stellplätze Nachbargrundstück (nachrichtlich)

Baulastflächen Nachbargrundstück (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Einzelhandel" ist ein Supermarkt als Lebensmittel- Vollsortimenter inklusive Shopflächen für nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.350 m² zulässig.

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

(1) Stellplatzanlage
Stellplätze im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig. Fahrradabstellplätze sind in dem dafür gekennzeichneten Bereich zulässig.
Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist unzulässig.
Die Höhe der Stellplatzanlage, von der Emissionen ausgehen, wird mit maximal 117,74 m über Normalhöhenull *(m üNHN)* festgesetzt.

(2) Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen gemäß §14 Abs.2 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind im Baugebiet allgemein zulässig.

(3) Fußgängermarkierung
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze beginnend an der Einfahrt Rathenaustraße bis zum Eingangsbereich des Marktes wird auf der Fahrtrasse eine Markierung vorgesehen und als Fußgängerbereich markiert.

§ 3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In der mit Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 117,00 m üNHN zulässig, soweit durch anbauverpflichtende Baulast auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück sichergestellt wird, dass die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Der Eigentümer des benachbarten Gebäudes Rathenaustraße 23, Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 518 hat das Recht, die mit A gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

§ 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Bepflanzung der Stellplatzanlage
In den mit Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 9 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 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 Flächen 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.

(2) Bepflanzung entlang des Gebäudes
Die mit Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen sind flächig mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste (siehe unter Hinweise) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Gründach
Die mit der Ziffer 4 gekennzeichnete Flachdachfläche (Gefälle max. 10°) ist 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 8 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 entspricht. Die Magersubstratauflage muss einen Abflusswiderstand von < 0,30 ps erzielen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

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

(1) Anlieferung
Zum Schutz der östlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser ist die Anlieferung einzuhausen und mit einem Tor zu versehen. Der geschlossene Anlieferungsbereich ist zudem mit einer zusätzlichen schallabsorbierenden Verkleidung (DLR > 24dB) auszuführen.

(2) Schallschutzwand
Der Einkaufswagensammelplatz ist mit einer dreiseitig geschlossenen Schallschutzwand (DLR > 24dB) mit einer Höhe von mindestens 1,20 m über festgesetzter Stellplatzhöhe zu errichten.

Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Wand ist in ihrem Bestand mit den eingetragenen Höhenpunkten (OK Mauer) zu erhalten.

(3) Fahrbahnbelag
Die Stellplatzanlage ist mit asphaltierten Fahrgassen auszuführen.

§ 7 Festsetzungen der Höhenlage; Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO)

Höhenlage
Für die Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird der untere Bezugspunkt von 116,86 m über Normalhöhenull (m üNHN) festgesetzt.

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

§ 8 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 und 2, § 86 BauO NRW)

(1) Dach
Dächer sind als Flachdach mit einer maximalen Neigung von 10° in Nord-Süd-Richtung auszuführen.

(2) Fassade
Die Fassaden sind als helle Putzflächen und/oder mit Klinker in hellen Braun-, Beige- bis Grautönen auszuführen.

(3) Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als auch Schranken oder Schiebetore im Einfahrtsbereich sind zulässig.

§ 9 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 und § 86 BauO NRW)

(1) Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung der Firmenlogos mit einer Größe von 5,00 m x 1,50 m (Länge x Höhe) für den Hauptbetreiber und 5,00 m x 1,00 m (Länge x Höhe) im Gesamten für die Shops am Gebäude nicht zulässig. Die Anbringung der Werbelogos wird auf die Nordfassade beschränkt. Werbeanlagen oberhalb des Dachrandes sowie blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

(2) In der mit W gekennzeichneten Fläche ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe (OK) von 120,36 m üNHN und einer Breite von max. 1,50 m zulässig.

(3) Es ist ein Schaukasten in der Nähe des Eingangs oder zur Stellplatzanlage gewandt in einer max. Größe von 5 m² zulässig.

(4) Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nach Geschäftsschluss auszuschalten.

Hinweise

(1) 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- 50-26730) 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 vorrangig 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 unbelastetes 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 dem Umweltamt der Stadt Dortmund - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - abzustimmen.

(4) Erdarbeiten, Bodenbewegungen
Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen von Bodenverunreinigungen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, 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.

(5) 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 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich" und Auswirkungen auf die ausgewiesene Nutzung nicht zu erwarten.

(6) Bergbau
In der Vergangenheit hat es auf das Plangebiet bergbauliche Einwirkungen gegeben. Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Freie Vogel und Unverhofft", sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele". Das Umgehen von „Altem" und/oder „Wildem Bergbau" ist als nicht sehr wahrscheinlich einzuschätzen.

(7) Entwässerung
Laut Gutachtens der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft (Bergbau- Altlasten-, Versickerungs- und Baugrunduntersuchungen, Juni 2013) ist der Untergrund nicht versickerungsfähig. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die städtische Kanalisation einzuleiten.
Zum Überflutungsschutz ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das 30-jährige Regenereignis aufgestellt worden. Die Rückhaltung des ermittelten Volumens ist über entsprechende bauliche Maßnahmen wie z.B. ein Rigolensystem und eine Dachbegrünung zu erbringen.

(8) Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den an das Plangebiet angrenzenden 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.

(9) Kampfmittel
Die Luftbildauswertung (Bezirksregierung Arnsberg) hat ergeben, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung (Indikator 2.2) vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare -Kampfmittelbelastung der untersuchten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44135 Dortmund (Tel.: 0231/ 50-25955 oder 50-22978) mindestens fünf Werktage (Fläche < 1.500 m², sonst zehn Werktage) vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Die Bescheinigung des Ordnungsamtes über den Abschluss der Kampfmittelbeseitigung ist an der Baustelle im Original oder in Kopie aufzubewahren und auf Verlangen vorzuzeigen.

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, 44135 Dortmund (Tel.: 0231- 50-22978 oder 50-25955) bzw. die Polizei einzuschalten.

(10) Schallschutz
Als Voraussetzung für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind gemäß schalltechnischer Untersuchung (Peutz Consult) unten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Abweichungen von den im Gutachten angenommenen planerischen Vorgaben sind gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

- Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters belaufen sich im Tageszeitraum auf 7:00 - 21:00 Uhr.
- Die Anlieferung erfolgt werktags im Zeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr.
- Für die Kältetechnik auf dem südlichen Gebäudedach wird ein 24 Stunden Betrieb mit einer Schallleistung von LWA = 75 dB(A) berücksichtigt. Für die weiteren haustechnischen Anlagen mit Betriebszeiten ausschließlich im Tageszeitraum wird eine Schallleistung von LWA = 75 dB(A) im Tageszeitraum zwischen 6:00-22:00 Uhr berücksichtigt. Sollten sich die Positionen der Haustechnischen Anlagen zu den Annahmen im Gutachten ändern, dann sind die vorgegebenen zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel gutachterlich zu überprüfen.

(11) 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.

(12) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

(13) Artenschutz
Sollten im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens besonders oder strenggeschützte Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt werden,so ist die untere Landschaftsbehörde unmittelbar zu informieren und es ist gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften zu verfahren.

(14) 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. Leuchtmittelltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 km, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA).
Die Beleuchtung der Stellplatzanlage ist nach Geschäftsschluss auszuschalten.

(15) 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

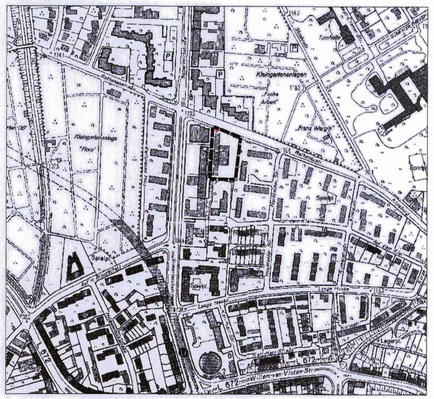
Folgende Gutachten zur Planung liegen vor:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 278 - Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße - in Dortmund-Hörde, Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, März 2014
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 278 - Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße - in Dortmund-Hörde, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, März 2014
- Überflutungsnachweis/ Änderung der Grundstücksentwässerung, Neubau eines Vollsortimenters in der Rathenaustraße in Dortmund, Brarney Bünermann/ Ingenieure, 05.07.2013
- Bergbau-, Altlasten-, Versickerungs- und Baugrunduntersuchungen, Neubau eines Vollsortimenters, Rathenastr. 25, Dortmund-Hörde, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Juni 2013
- Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung aus oberflächennahem und wildem Bergbau, Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustr. 25, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, 30.07.2013
- Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustr. 25 in 44263 Dortmund-Hörde", Peutz Consult, 24.01.2014
- Auswirkungen veränderter Verkehrsmengen auf die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustraße 25 in 44263 Dortmund- Hörde", Peutz Consult, 26.02.2014
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustraße 25 in 44263 Dortmund", Peutz Consult, 07.03.2014, Druckdatum 25.07.2014
- Errichtung eines Vollsortimenters an der Rathenaustr. 25 in Dortmund-Hörde, Verkehrsuntersuchung, Brarney Bünermann Ingenieure, Februar 2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 278 - Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße -

	Blatt	Maßstab	Abteilung	Datum
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 18.08.2014, einschließlich Durchführungsvertrag.	1 von 2	1:500	61/4	18.08.2014

Übersichtsplan M1:5000



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt