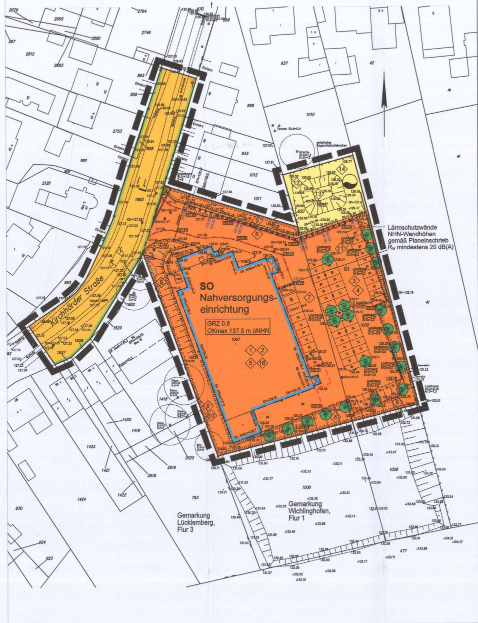
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 295 - Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße -



Rechtsgrundlagen

BauGB
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)

PlanzV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58 / FNA 213-1-6)

BauO NRW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421 / SGV.NRW.232)

GO NRW
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 / SGV. NRW.2023)

Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 in der Form der Änderungssatzung vom 14.10.2020

Bestandsangaben

56 II S	Gebäude mit Hausnummer, Geschossigkeit und Dachform
1007	Flurstücksnummer
—···—	Flurgrenze
——	Flurstücksgrenze
◎	Bestandsbäume
°62.25	Bestandshöhe in Metern über NHN

Diese 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 12. März 2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0265 Dipl.-Ing. R. Arnscheidt

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat hat am 16. Mai 2024 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 26. Juni 2024

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokuments der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hom 295 -Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße- mit dem Beschluss des Rates vom 16. Mai 2024 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 26. Juni 2024

Oberbürgermeister

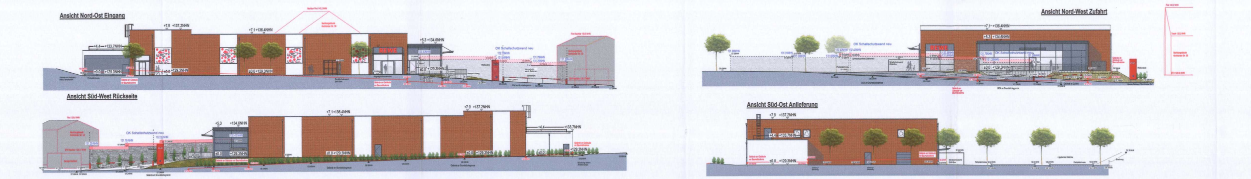
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 36 vom 30. August 2024 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Hom 295 -Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 05. Sep. 2024

H. Jaeger

Bereichsleiterin

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan - M 1 : 250



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786 / 213-1-2)

Planzeichenerklärung

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

SO	Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungseinrichtung -

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
OKmax	max. Gebäudehöhe (einschl. Attika) in Metern üNHN

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

▬ ▬	Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

🟧	öffentliche Verkehrsflächen
▬	Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Entsorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

🟨	Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung Zweckbestimmung: private Regenrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
●	Standort zur Anpflanzung von Bäumen
◗	Schützenswerter Kronenbereich von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

▭	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Stellplätze
Ⓐ	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger hier: Stromversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
▲▲▲	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-Schutzgesetzes (gemäß Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
R_w	Schalldämmmaß
— 131.91	Höhe Oberkante Schallschutzwand in Metern über NHN
W-1	Standort für Werbeanlagen gem. § 7 der Textlichen Festsetzungen
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)
°62.25	Höhenlage der Fläche zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 9 Abs. 6 BauGB

Ⓛ	Landschaftsschutzgebiet

I. Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

◇1 **§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 BauGB)**
Das Sondergebiet „SO - Nahversorgungseinrichtung" dient ausschließlich der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² (VK).

◇2 **§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch nutzungsbedingte haustechnische Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

◇3 **§ 3 Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Fahrradabstellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan am Eingang des Lebensmittelmarktes zulässig. Garagen sind innerhalb des Vorhabengrundstücks unzulässig.

◇4 **§ 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den bestehenden schützenswerten Nutzungen (Wohnen) werden neben den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwänden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Auf der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze (St) sind die Park- und Verkehrsflächen mit einer Asphaltdecke, einer „ebenen" Pflasterdecke mit Betonsteinen oder einer aus akustischer Sicht gleichwertigen Fahrbahnoberfläche auszustatten. (Hinweis: Gemäß RLS 19 (Abs. 3.3.5) gelten Pflasterdecken dann als eben, wenn sie aus Bauteilen mit gering oder mittel strukturierten oder fein bearbeiteten Oberflächen profilgerecht hergestellt sind und die Fugenfüllung (Fugenbreite b ≤ 5 mm) bündig mit den Steinkanten (ohne Fase) abschließt, oder wenn bei gefasten Steinen die Summe aus Fugenbreite b und der beiden Fasen f kleiner als 9 mm ist (b+2f ≤ 9mm)).

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

◇5 1. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch als begrünte Dachfläche festgelegte Dachfläche des Lebensmittelmarktes ist unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen der gesicherten Funktionserfüllung ist eine mind. 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,5 psi erzielt, zu verwenden. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Belichtungselemente genutzt werden.

◇6 2. Die zeichnerisch festgesetzte Schallschutzwand an der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes ist mit geeigneten Kletterpflanzen (gemäß Umweltbericht, Anhang 1, Pflanzenliste I) beidseitig zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3. Zaunanlagen sind mit geeigneten Kletterpflanzen (gemäß Umweltbericht, Anhang 1, Pflanzenliste I) zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Von dieser Maßnahme können Einfriedungen ausgeschlossen werden, wenn aufgrund von Sicherheitsaspekten eine Einsehbarkeit des Grundstückes zwingend erforderlich ist.

◇7 4. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind mind. 6 standortgerechte Bäume (gemäß Umweltbericht, Anhang 1, Pflanzenliste V) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Mindestgröße der offenen Bodenfläche ist pro Baum eine Fläche von 8,0 m² einzuhalten; die Mindestbreite beträgt 2,0 m. Die Bodenflächen unter den Bäumen sind mit bodendeckenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

◇8 5. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 14 standortgerechte Bäume (gemäß Umweltbericht, Anhang 1, Pflanzenliste VI) an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

◇9 6. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Baumscheiben im Bereich des Kundenparkplatzes sind mit bodendeckenden Gehölzen (gemäß Umweltbericht, Anhang 1, Pflanzenliste II) zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

◇10 6.1 Abweichend von Ziff. 6 ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Strauchhecke in einer Breite von 3,0 m (gemäß Umweltbericht, Anhang 1, Pflanzenliste III) aus bodenständigen Gehölzen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.

◇11 6.2 Abweichend von Ziff. 6 sind die Flächen östlich der Schallschutzwand gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Raseneinsaat herzustellen. Der Rasen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

◇12 ◇13 7. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: "private Regenrückhaltung" sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes bodenständige Gehölze (gemäß Umweltbericht, Anhang 1, Pflanzenliste IV) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen des Regenrückhaltebeckens einschließlich seiner Böschungen und die Flächen, die zur Wartung/Unterhaltung des Beckens notwendigerweise von Gehölzen freizuhalten sind (Zuwegungen/technische Anlagen etc.), sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Raseneinsaat herzustellen. Der Rasen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

◇14 **§ 6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**
Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen des Sondergebietes ist in Richtung des festgesetzten herzustellenden privaten Regenrückhaltebeckens (RRB) abzuleiten, dort durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung zu bringen (Stauraumkanal) und gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Kirchhörder Straße abzuleiten.
Das Rückhaltebecken ist so zu gestalten, dass der Untergrund nicht abgedichtet ist, sondern eine Versickerung potentiell stattfinden kann.

§ 7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung der Firmenlogos der im Markt ansässigen Betreiber am Gebäude nicht zulässig.
Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie eine Plakatierung der Fensterflächen mit Angebotswerbung sind unzulässig.

In der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit W-1 gekennzeichneten Fläche ist eine Werbestele in einer Höhe von max. 132,50 m über NHN zulässig.

Lärmschutzwände sind einheitlich als Gabionenwände herzustellen und zu begrünen.

§ 8 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Ver- und Entsorger haben das Recht, die mit der Ziffer Ⓐ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

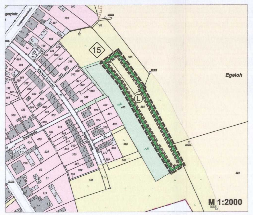
§ 9 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Hiervon ausgenommen ist die Niederschlagswasserbeseitigung.

◇15 **§ 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die externe Waldersatzfläche (Gemarkung Kley, Flur 2, Flurstück 386 und 385 tlws.) ist in einer Gesamtgröße von 4.231 m² mit standortheimischen Waldbäumen und Sträuchern flächig zu bepflanzen. Es ist ausschließlich Forstware aus geeigneten Herkünften nach dem Gesetz über forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind erhebliche Gehölzausfälle zu ersetzen.

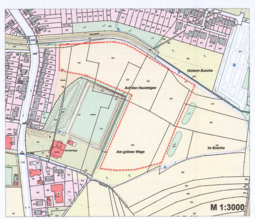
II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

◇16 **Bergbau**
Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist ein ehemaliger tagesnaher, im Grubenbild nicht verzeichneter Kohleabbau nicht auszuschließen. Zur Klärung, ob und in welchem Rahmen bergbaulich bedingte Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen sind, ist vor Realisierung von Bauvorhaben mit Hilfe eines Fachgutachters eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, Dortmund erforderlich.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Waldersatzfläche) Dortmund - Somborn, Gemarkung Kley, Flur 2, Flurstücke 386 und 385 teilweise



Nachrichtliche Darstellung der Fläche zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs im Ökokonto "Deusen", Dortmund - Huckarde, Gemarkung Deusen, Flur 2, u. a. Flurst. 203, 204, 205



III. Hinweise

1. Bodeneingriffe und Bodendenkmäler
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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. 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.

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. Bodenschutz gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen 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. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden. Verdichtete Baunebenflächen sind tiefgründig zu lockern. Verbleibende unbelastete Freiflächen sind vor Bodenumlagerung und Bodenverdichtung zu sichern.

5. Baubedingte Lärmemissionen und Bauzeitenbeschränkungen
Die max. Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm dürfen durch den Baubetrieb im Sinne der Vorschrift nicht überschritten werden. Zur Reduzierung von Störungen ruhender oder nachtaktiver Tiere auf ein Minimum ist die Bauzeit auf die Stunden außerhalb der Nachtzeit im Sinne der AVV Baulärm zu beschränken.

6. Baumschutzmaßnahmen auf Baustellen
Der an den Grenzen des Bebauungsplangebietes angrenzende Gehölzbestand ist vor Eingriffen, die mit der Umsetzung der Baumaßnahme einhergehen, entsprechend der geltenden Baumschutz-Richtlinien zu schützen.

7. Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel
Um den Schaden an nachtaktiven Insekten zu reduzieren, sollte der verwendete Leuchtentyp gewährleisten, dass das Licht nicht diffus in die Umgebung abgestrahlt, sondern seitlich abgeschirmt nach unten gerichtet wird. Die Lichtpunkthöhe ist dabei möglichst niedrig zu wählen; Leuchtengehäuse dürfen keine Öffnungen besitzen, durch die Insekten in das Leuchteninnere gelangen könnten. Außerhalb der Betriebszeiten sollte die Beleuchtung abgeschaltet oder zumindest auf die halbe Beleuchtungsstärke reduziert werden.

8. Artenschutz
Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Maßnahmen zum Schutz wild lebender Arten sind zu beachten:
Reduzierung von Lärmimmissionen, Bauzeitenbeschränkung auf die Tageszeit, Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut-/Aufzuchtzeiten (nicht während der Zeit vom 1. März bis zum 30. September), Baufeldeinrichtung außerhalb von Brut-/Aufzuchtzeiten.
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen 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.

9. Sonstige eingriffsmindernde Maßnahmen
Im Zuge der Erschließung des Baugebietes sind die vorhandenen Vegetationsbestände zu schonen. Angrenzende Biotope während und nach der Bauzeit sind zu schützen. Die Baufeldherrichtung hat außerhalb von Brut-/Aufzuchtzeiten von Tieren zu erfolgen.

10. Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung
Die Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung ist durch Einzäunung an der Grundstücksgrenze vor unbefugtem Betreten zu sichern .
Die Planung des Rückhaltebeckens ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

11. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

12. Energieeffizienz
Gemäß dem "Energiekonzept zum Bauantrag REWE Dortmund", Pohlkamp, Telgte, Mai 2012 wird die gemäß Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur Energieeffizienz im Neubau für Nichtwohngebäude geforderte Unterschreitung der EnEV 2009 von 10% eingehalten.

13. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
Der ökologische Ausgleich in einer Gesamtgröße von 4.015 m² erfolgt innerhalb des Ökokontos "Deusen" (Bewirtschaftung als Bioacker), siehe nachrichtliche Darstellung.

14. Betriebsgeräusche / Betriebs- und Öffnungszeiten
Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus und die Entsorgung haben am Rampentisch (Rampenniederfahrt) auf der Südseite des Gebäudes zu erfolgen (Gebäudeteil Anlieferung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Anlieferung des Backshops kann im Eingangsbereich des Shops im Norden zu erfolgen. Sie darf nur per Kleintransporter (kleiner 3,5 t) erfolgen.

Die Parkboxen für Einkaufswagen sind 3-seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von Rw mind. 20 dB aufweisen.

Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.

Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die im Schallgutachten unter 4.10 genannten und nachfolgend abgedruckten Werte begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen. Diese Werte sind in den Durchführungsvertrag Teil B zum Bebauungsplan aufgenommen.

Bezeichnung	LWA je Gerät	Einwirkzeit Tag 6-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtstd. zw. 22-6 Uhr
	dB(A)	(min)	(min)
Abluft Kälteanlagenraum über Dachfläche	65	960	60
Zuluft Lüftungsanlage des Verkaufsbereiches, über Dach Technik	65	960	60
Fortluft Lüftungsanlage des Verkaufsbereiches, über Dach Technik	65	960	60
Verflüssiger mit 2 Lüftern , advansor KCE 92E6 G722 SPM C24 EC CB CB3 SP15 (Lp@10m=30dB(A)), Dachaufstellung Rampe	62	960	60
Wärmpumpen 1, MITSIBISHI FDC250VSA, Dachaufstellung Rampe	73	960	60
Wärmpumpen 2, MITSIBISHI FDC250VSA, Dachaufstellung Rampe	73	960	60
Wärmpumpen 3, MITSIBISHI FDC250VSA, Dachaufstellung Rampe	73	960	60
Klimagerät, Tecumseh SILENSYS SIL AGV 4534 YTZ (Lp@10m=39dB(A)), Dachaufstellung Rampe	71	960	60
Klimagerät, MITSUBISHI SRC35ZMX-S, Dachaufstellung Kassenraum	58	960	0
Transformator	60	960	60

Betriebs-, Öffnungs- und Lieferzeiten

Einheit	Zeit	Werktage (MO-SA)	Sonn- und Feiertage
Lebensmittelmarkt	Betriebszeit	06.00 bis 21.00 Uhr	geschlossen
	Anlieferung	07.00 bis 20.00 Uhr	geschlossen
	Öffnungszeit für Kunden	07.00 bis 20.00 Uhr	geschlossen
Backshop/ Café	Betriebszeit	06.00 bis 21.00 Uhr	06.00 bis 13.00 Uhr
	Anlieferung	06.00 bis 20.00 Uhr	06.00 bis 12.00 Uhr
	Öffnungszeit für Kunden	07.00 bis 20.00 Uhr	07.00 bis 12.00 Uhr

Eine Begrenzung auf diese Zeiten ist im Nachtrag zum Durchführungsvertrag Teil B aufgenommen.

15. Verkehrliche Anbindung des Vorhabengrundstücks
Im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Kirchhörder Straße ist die aktive Nutzung einer Schrankenanlage während der Öffnungszeiten der Nahversorgungseinrichtung nicht zulässig.

16. Kampfmittel
Nördlicher und östlicher Randbereich des Vorhabengrundstücks
Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine Kampfmittelbeeinträchtigung im Bereich nördlich der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt sowie im Einmündungsbereich der Kirchhörder Straße nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Externe Waldersatzfläche
Die durch den KBD vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Waldersatzfläche) Dortmund - Somborn, Gemarkung Kley, Flur 2, Flurstücke 386 und 385 (teilweise) ein Bombenabwurfgebiet, Stellungsbereich(e), vereinzelten Artilleriebeschuss und den Blindgängerverdachtspunkt Nr. 18253 erkennen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung, das Sondieren der Stellungsbereiche und der Bereiche des Artilleriebeschusses (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden), sowie die Überprüfung des Blindgängerverdachtspunktes, sofern sich die Baumaßnahme innerhalb eines Radius von 10 Metern zu dem Verdachtspunkt befindet, erforderlich.

Grundsätzlich gilt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgendes:
Weist bei Durchführung von Baumaßnahmen der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
Für die o. a. Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist im Bereich der Bombardierung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr, erforderlich.

17. Bodenverunreinigungen
Sollten sich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altstandort / Altablagerung) 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.

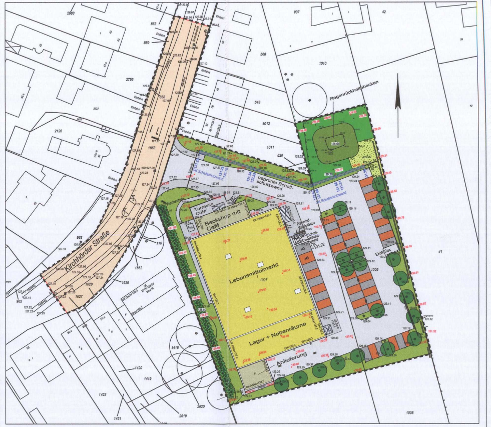
18. Bauvorsorge / Überflutungsschutz
Bauvorsorge Überflutungsschutz
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zum Gebäude gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. DIN 1986-100 zu sichern.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Lageplan M 1:500



Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- öffentliche Verkehrsflächen
- Dachfläche begrünt
- Dachfläche unbegrünt
- ☒ Vordach
- Bodenständige Gehölze (vgl. 7. der textlichen Festsetzungen)
- 128.60 OK Gelände vor Baumaßnahme üNHN
- Fahrbahnen
- PKW-Stellplätze
- Gehweg, Terrasse
- Schallschutzwand (begrünt)
- Raseneinsaat (vgl. 6.2 & 7. der textlichen Festsetzungen)
- 128.60 OK Gelände Bestand üNHN
- ▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Bodendeckende Gehölze
- Regenrückhaltebecken mit Raseneinsaat (vgl. 7. der textlichen Festsetzungen)
- ● Baumpflanzung
- Strauchhecke (vgl. 6.1 der textlichen Festsetzungen)
- —— Einfriedungsmauer
- 128.60 OK Schallschutzwand üNHN

IV. Gutachten

Folgende Gutachten sind erstellt worden:

- „Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Geschäftshaus an der Kirchhörder Straße in Dortmund", TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen, Oktober 2013
- „Verkehrstechnische Beurteilung zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an der Kirchhörder Straße 54 in Dortmund – Machbarkeitsuntersuchung"; Februar 2011, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke GmbH, Bonn
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der neuen Verkehrsprognose 2025 im Bebauungsplan Hom 295, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke GmbH, Bonn, Februar 2014
- Anbindung eines Einzelhandelsstandortes an der Kirchhörder Straße (K2), VEP Hom 295", Entwurfsplanung, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, Oktober 2012
- Energiekonzept Rewe Dortmund, Pohlkamp, Architektur und Energie, Telgte, Mai 2012
- Kirchhörder Straße 54, Entwässerung Entwurfsplanung", Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, Oktober 2012
- Gutachten über geotechnische Untersuchungen, Neubau eines Geschäftsgebäudes Kirchhörder Straße 54", 44229 Dortmund, Terra Umwelt Consulting, Neuss, Januar 2011
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I/II „Hom 295 Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße" Büro FPG Heller + Kalka, Herne, Oktober 2012
- Lufthygienische Untersuchung, Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co, Mönchengladbach, Mai 2013
- Stellungnahme „Auswirkungen der neuen Verkehrsprognose auf die Ergebnisse des Luftgüteuntersuchungen im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hom 295 „Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße" in Dortmund", Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co, Mönchengladbach, Dezember 2013.

Darüber hinaus erfolgten im Rahmen der Fortführung der Entwässerungsplanung im Jahr 2015 die Erstellung folgender Gutachten:

- Kirchhörderstraße 54 Entwässerung Entwurfsplanung, Abgabe 02, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, Januar 2015
- Kirchhörderstraße 54 Entwässerung Entwurfsplanung, Abgabe 02 Ergänzung 100 jähriges Regenereignis, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, April 2015
- Stellungnahme zur Entwurfsplanung Abgabe 2 in 2015, widersprüchliche Zahlenwerte, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, April 2015

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens sind folgende Gutachten / gutachterliche Stellungnahmen erstellt worden:

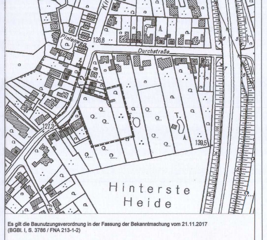
- Schätzung der verkehrlichen Kennwerte für die lärmtechnische Untersuchung für den REWE-Markt Kirchhörder Str. 54 in Dortmund, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, November 2022,
- Verkehrstechnische Berechnungen gemäß HBS 2015 für die Knotenpunkte Kirchhörder Straße / Durchstraße / Pinienweg und Kirchhörder Straße / Anbindung Rewe-Markt in Dortmund, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, November 2022
- Geräuschemissionen und -immissionen durch den Betrieb des REWE-Marktes an der Kirchhörder Straße 54 in Dortmund (Bebauungsplan Hom VEP Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße), TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Dezember 2022,
- Auswirkungsanalyse für den bestehenden REWE-Markt in Dortmund, Kirchhörder Str. 54, Stadt + Handel Juli 2022,
- Stellungnahme Lufthygiene, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, Email vom 17.06.2022 an die Kanzlei Lenz und Johlen, Köln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 295
- Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße -

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
⊕	1:500	1/1	61/4	08.12.2023

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung (einschließlich Umweltbericht, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne) vom 08.12.2023.

Übersichtsplan M = 1:2.500



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 213-1-2)

rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure
stadtplanung
bauleitplanung
planungsmanagement
sibyllastraße 9, 45136 essen
fon 0201 777721
fax 0201 777741
info@rheinruhr-stadtplaner.de
www.rheinruhr-stadtplaner.de

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt