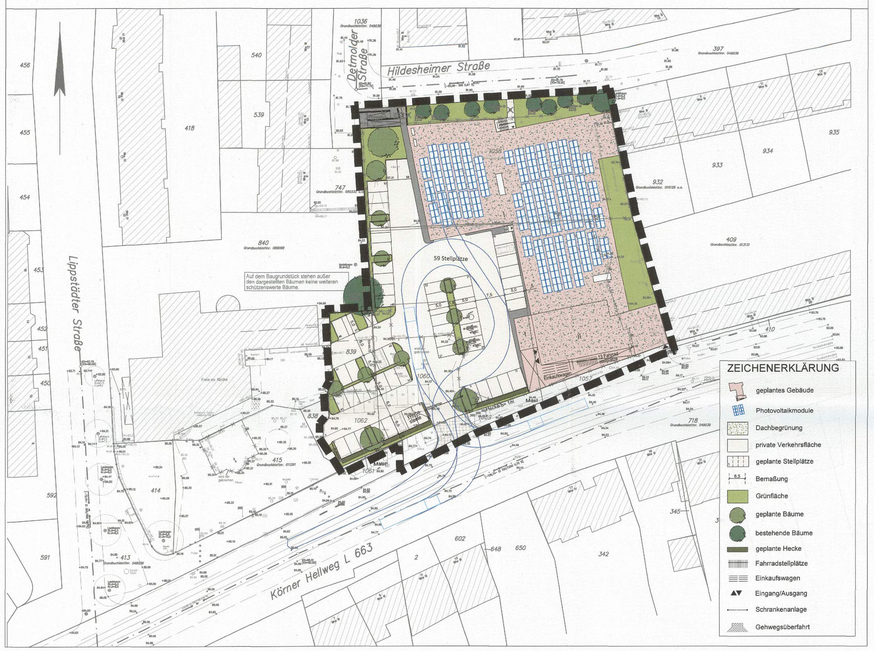
Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -

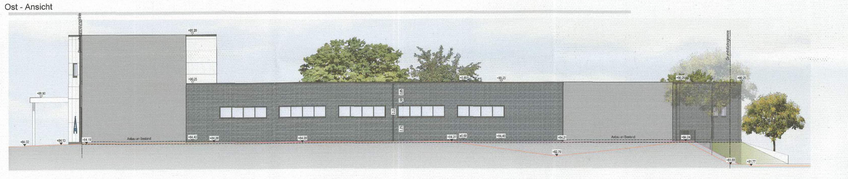


Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1 : 200

West - Ansicht



Ost - Ansicht



Nord - Ansicht



Süd - Ansicht



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

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 2-11 BauNVO)	Sonstige Festsetzungen
SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Lebensmittel-Einzelhandel + Büro und Dienstleistungseinrichtungen -	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; St — Stellplatz
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)	Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes In O 233 -EKZ Körner Hellweg- (§ 9 Abs. 7 BauGB)
OK 95,2 m ü. NHN — Oberkante einer baulichen Anlage, zwingend in Metern über Normalhöhennull	① besondere textliche Festsetzungen
OK max. 90,5 m ü. NHN — Oberkante einer baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)	FD — Flachdach
Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche	Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)	602 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Straßenbegrenzungslinie; Straßenverkehrsfläche	vorhandene Bebauung; geplanter Abriss
Ein- und Ausfahrtbereich	Baumbestand; zu fällender Baum
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)	85,05 — Geländehöhen (NHN)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	W 1 — Standort der Werbestele
zu erhaltender Baum; geplanter Baum	Schrankenanlage; Eingang

Verfahrensvermerke

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 28.03.2018 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Essen, den 15. Jan. 2019
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am 21. FEB. 2019 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 01. MRZ. 2019
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 S. 2023) bestätigt, dass der Vortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung VEP In O 233 -EKZ Körner Hellweg- mit dem Beschluss des Rates vom 21.02. übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 24. MAI 2019
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt- Nr. 22 vom 31.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP In O 233 -EKZ Körner Hellweg- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 18.06.2019
Bereichsleiterin

Teil I: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittel-Einzelhandel + Büro und Dienstleistungseinrichtungen -

Im Erdgeschoss des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist Lebensmittel-Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig.

Im Obergeschoss des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind Büro und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

§ 2 Zulässige Vorhaben
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im festgesetzten Sondergebiet sind im Rahmen der gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Nachträgliche Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

Grundflächenzahl

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.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage.

Als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.) gilt die Attikahöhe (Abschlusskante des Flachdaches). Die Höhe wird in Meter über Normalhöhennull (m Plan m ü. NHN) angegeben.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Bauteile, notwendige technische Dachaufbauten (Kamine, Lüftungs- und Klimaanlagen, Kühlaggregate) um max. 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

§ 4 Überbaubare Grundstücksgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ausnahmsweise ist die Werbestele W1 außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

§ 5 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Baugebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

§ 6 Photovoltaikanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

① Auf der Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes sind als technische Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Photovoltaikanlagen zu installieren.

§ 7 Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

① Die Warenanlieferung ist einzuhausen. Die Fassade, das Dach und die Lichtbänder bzw. Fenster sind mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß (R'_w) von mindestens 20 dB auszuführen.

② Die auf dem Dach des Marktgebäudes in Außenaufstellung betriebenen Kühlaggregate sind mit einem Schallschutzgehäuse einzuhausen. Die Schallstimmung dieses Gehäuses ist so anzulegen, dass der Schalleistungspegel der Aggregate von jeweils L_{WA} = 84 dB (A) um 15 dB (A) gemindert wird.

③ Die Fahrgassen des Stellplatzes sind in Asphalt auszuführen.

④ Die Stellplatznutzung des Einzelhandels ist mittels einer Beschrankung auf den Zeitraum werktags zwischen 7.00 und 22.00 Uhr zu beschränken.

Warenanlieferungen per Lkw sind ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig. Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) zulässig.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im SO-Gebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung des Körner Hellweges für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume 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, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außenkörben, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

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 Anlage gültigen Fassung.

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

Stellplatzbegrünung

Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum wie Spitzahorn (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.

Angrenzend an die Straße "Körner Hellweg" sind im Bereich der Stellplatzanlage zwei großkronige, standortgerechte Laubbäume der Art Tilia cordata "Rancho" mit einem Anpflanzumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² mit Substrat gemäß der Festlegung der FLL (Forschungsgesellschaft 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 heimischer, standortgerechter und bodendeckender Vegetation aus Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung Innenhof

Die mit "Raute 6" gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit heimischen, standortgerechten und bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Aus Gründen der Entwässerung ist die Fläche der Rigole im Bereich des Innenhofes von einer Bepflanzung ausgenommen.

Dachbegrünung

Die gekennzeichnete Dachfläche ist mit einer Leichtdachbegrünung in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage auszubilden. Es ist ein zweischichtiger Begrünungsaufbau, bestehend aus Substratmatte und Speichermatte und einer vorkultivierten Vegetationsmatte mit einer Sedum-Ansaat vorzunehmen. Die Begrünungsflächen werden im Bereich der Photovoltaik-Anlage zwischen den Modulreihen aufgebracht. Die Dachbereiche unterhalb der Photovoltaik-Module sowie im Bereich sonstiger technischer Aufbauten (z.B. Lüftungs- und Kälteaggregate) sind von der Dachbegrünungsmaßnahme ausgenommen. Der Abflussbeiwert der gesamten Dachfläche muss mindestens 0,5 betragen.

§ 9 Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO NRW)

Zulässig ist die Anbringung der Firmenlogos in dem SO-Gebiet entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Werbestele an der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit W1 gekennzeichneten Stelle zulässig. Die Werbestele darf folgende Maße nicht überschreiten: Höhe = max. 1,60 m, Breite = max. 0,80 m.

Für die vorgenannten Werbeanlagen darf keine LED-Werbung in digitaler Form verwendet werden (keine blinkende Werbung, keine Lauftschriften).

Bei beleuchteten Werbeanlagen ist die Leuchtstärke so zu wählen, dass die benachbarte Wohnbebauung nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt wird. Es gelten die Bestimmungen des RdErl. "Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz - V-5 8800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI. - 850 vom 11.12.2014.

§ 10 Einfriedung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

① Das Plangebiet ist zur Straße "Körner Hellweg" mit einer zweireihigen Schnitthecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Mindestbreite 1 m) und einer maximalen Wuchshöhe von 1,20 m einzufrieden. Angrenzend an die Straßenbegrenzungslinie oder die Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,50 m zu diesen einzuhalten, Innenliegende, nicht sichtbare Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überragen, sind zulässig. Zuwegungen und die Zufahrt sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Teil II: 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.

Kampfmittel

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 der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

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 der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke derselben und pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 16 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederanlieferungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

Altlasten/Bodenveränderungen und Bodenaushub

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über die bisherigen Kenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Warenanlieferung

Das Schallgutachten geht werktags von bis zu 10 Warenanlieferungen per Lkw oder Kleintransporter aus. Davon erfolgen laut Schallgutachten 6 Lkw-Bewegungen während der Tageszeiten (7.00 bis 20.00 Uhr), 2 Lkw-Bewegungen während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) und 2 Kleintransporterbewegungen (s 2.8 t) während der Nachtzeiten (5.00 bis 6.00 Uhr).

Weiterhin geht das Schallgutachten von 1 Anlieferung an Sonn- und Feiertagen aus, die auch im Zeitraum mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) erfolgen kann.

Methanausgasung

Das Vorhaben befindet sich in der Zone 2 "Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund". In dieser Zone sind Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 231-1)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 / FNA 231-1-2)

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)

Vorhabenträger:
BGB Grundstücksgesellschaft Herten
vertreten durch:
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstr. 345 - 349
45699 Herten

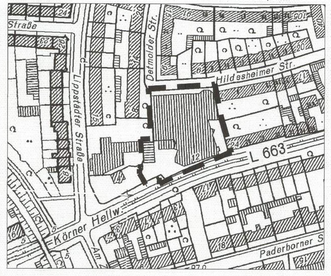
Architekt:
Erwin Wegemann - Architekten
Dipl.-Ing. Architekten BDB AKNW
Rüscherfeld Weg 12a · 45657 Recklinghausen · T 02361/8324-0 · F 02361/83248 · www.wegemann-bdb.de

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Bergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

	Maßstab	Blatt	Abteilung
Stand: 18.12.2018	1 : 500		61/4

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 18.12.2018.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt