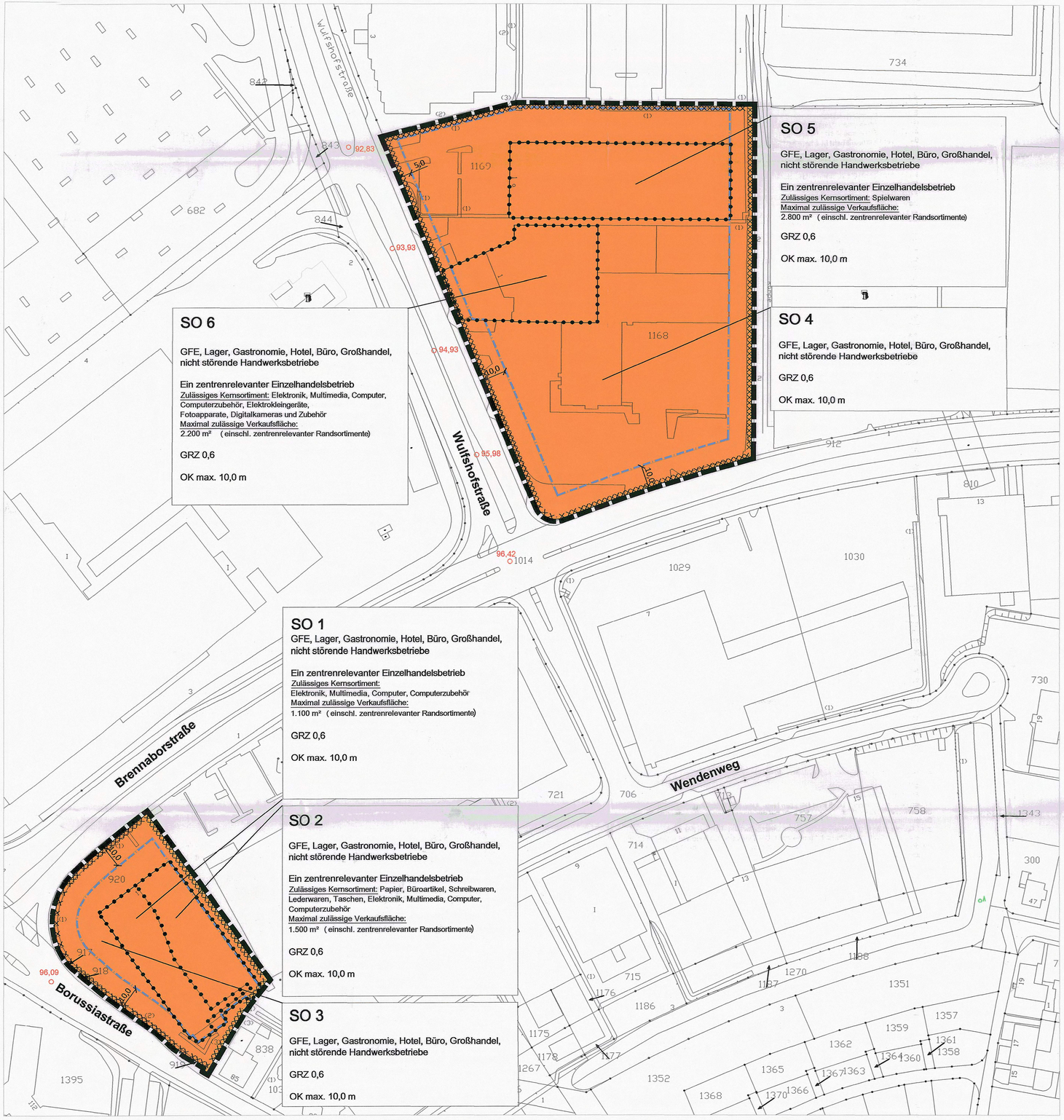
Bebauungsplan Lü 152 - Indupark - Änderung Nr. 4



Textliche Festsetzungen *(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)*

Art der baulichen Nutzung

(1) Sonstige Sondergebiete 1 bis 6 (SO 1 bis SO 6)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis § 11 BauNVO)

Zulässige Nutzungen
In den sonstigen Sondergebieten 1 bis 6 (SO 1 bis SO 6) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Großflächiger Einzelhandel (GFE) unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Voraussetzungen, Lager, Gastronomie, Hotel, Büro, Großhandel, nicht störende Handwerksbetriebe. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
In den Sondergebieten 1 bis 6 (SO 1 bis SO 6) ist Einzelhandel mit dem Verkauf an Endverbraucher ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig. Dabei ist Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 (Drucksache Nr.: 08363-12) einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente, die mit dem Kernsortiment in einem funktionalen Zusammenhang stehen, allgemein zulässig.

Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten
In den Sondergebieten 1 bis 6 (SO 1 bis SO 6) ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß o.g. Dortmunder Sortimentsliste unzulässig. Im Hinblick auf den Bestand gelten folgende Ausnahmen:

In dem Sondergebiet 1 (SO1) ist ausgenommen hiervon ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² (einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente) und mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten: Elektronik, Multimedia, Computer, Computerzubehör.

In dem Sondergebiet 2 (SO 2) ist ausgenommen hiervon ist ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² (einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente) und mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten: Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Lederwaren, Taschen, Elektronik, Multimedia, Computer, Computerzubehör.

In dem Sondergebiet 5 (SO 5) ist ausgenommen hiervon ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit dem Kernsortiment Spielwaren auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.800 m² (einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente).

In dem Sondergebiet 6 (SO 6) ist ausgenommen hiervon ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m² (einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente) und mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig: Elektronik, Multimedia, Computer, Computerzubehör, Elektrokleingeräte, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör.

Zulässigkeit von Randsortimenten
In den Sondergebieten 1 bis 6 (SO 1 bis SO 6) dürfen die Randsortimente einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten und es müssen folgende Höchstgrenzen eingehalten werden:

- Bei Baumärkten und Gartencentern sowie Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf der Anteil der Randsortimente höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb betragen.
- Bei Möbelmärkten und Einrichtungshäusern darf der Anteil der Randsortimente höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb betragen.

Zudem darf die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments 800 m² je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten. Für alle Aktionswaren darf die Verkaufsfläche 200 m² je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten, wobei Aktionswaren als Teil des Randsortiments zu behandeln sind.

Die Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013, auf die Bezug genommen wird, ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)
In den Sondergebieten 1 bis 6 kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

(2) Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO)
Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen zugelassen werden. Die Überschreitung muss sich auf die technische Anlage begrenzen und darf maximal 10 % der gesamten Gebäudefläche betragen.

(3) Untere Bezugspunkte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
In den Sondergebieten 1 bis 3 wird der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlangen mit 96,09 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

In den Sondergebieten 4 bis 6 ist als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen die im Bebauungsplan dargestellte Höhenlage des Kanaldeckels in der Wulfshofstraße heranzuziehen, der sich in der jeweiligen Gebäudeachse (Achsmitte) befindet. Dabei ist der untere Bezugspunkt durch lineare Interpolation zu ermitteln, sofern die Gebäudeachse zwischen zwei im Bebauungsplan dargestellten Deckelhöhen liegt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Passive Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den Sondergebieten 1 bis 6 sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Borussiastraße, Brennaborstraße und Wulfshofstraße 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 24.09.1990 (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.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Stellplatzbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Sondergebieten 1 bis 6 sind ebenerdige, offene Stellplätze zu begrünen. Je fünf angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (z.B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Cleveland' oder ‚Emerald Queen'), Winter-Linde (Tilia cordata ‚Greenspire')) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 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 Vegetationsfläche (Baumscheibe) realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m² auch unterhalb befestigter Fläche baulich herzustellen. Die Bäume und Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gehölzverluste sind zu ersetzen.

Gestaltungsfestsetzungen *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)*

Gestalterische Festsetzungen

(1) Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)
In den Sondergebieten 1 bis 6 gilt einheitlich:

- Die Größe von Werbeanlagen darf pro Gebäudeseite höchstens ein Drittel der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.
- Werbeanlagen dürfen die Attika nur um eine Höhe von maximal 2 Metern und auf einer Breite von maximal 50 % der zugehörigen Gebäudebreite überschreiten.
- Umlaufende Attikabänder sind von den vorgenannten Festsetzungen ausgenommen.
- Lichtbänder, farbige Leucht- und Blinkreklame, Lichtwerbung am Himmel und dynamische und bewegte Werbungen sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnenmasten sowie Plakatwänden zulässig. Alle anderen Formen freistehender Werbeanlagen (bspw. Werbepylone, Masten, Werbetürme) sind unzulässig.

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

(1) Bergbau
Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW- darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über Bergwerks-, Bewilligungs- und Erlaubnisfeldern befindet. Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich der Planmaßnahme sowohl Bergbau im Tiefen (Teufe > 100m), als auch oberflächennaher Bergbau in einer Teufe ab ca. 30 m dokumentiert (s. Begründung zum Bebauungsplan für nähere Informationen). Vorsorgehalber ist daher der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist" gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei der Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW- (Goebenstraße 25/27, 44135 Dortmund) besteht die Möglichkeit einer Grubenbildeinsichtnahme. Eine dort zu beantragende Einsichtnahme erfordert markscheiderische Fachkenntnisse und sollte daher mit Hilfe eines geeigneten Sachverständigen / Gutachters vorgenommen werden.

(2) Gasaustritte (u.a. Methan)
Nach der Karte der potentiellen Methangasaustritte der Stadt Dortmund liegt das Plangebiet in der Zone 3. Methangasaustritte sind damit sehr wahrscheinlich. Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW- sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Gasaustritte im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren muss mit der Forderung nach Realisierung von Sicherungsmaßnahmen (Gasflächendrainage o. ä.) gerechnet werden.

Hinweise für den gesamten Geltungsbereich

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste von baulichen Anlagen; Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke von tierischen oder pflanzlichen Lebens sein. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Kampfmittel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bombenabwurfgebiet. Ein Antrag auf Luftbildauswertung für die Flächen wurden bisher beim Ordnungsamt nicht gestellt. Insofern ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag auf Luftbildauswertung bei dem Ordnungsamt der Stadt Dortmund (Olpe 1, 44135 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955) zu stellen. Darüber hinaus erfolgt folgender allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen.

(3) Altlasten / Bodenveränderungen
Sollten sich bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. In einem solchen Fall kann die zuständige Fachbehörde weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

(4) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und sonstigen Regelwerken
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen, außerstaatlichen Regelwerke werden im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zur Einsicht bereit gehalten.

(5) Brandschutz
Die Feuerwehr weist darauf hin, dass ggf. Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter erforderlich werden, sofern durch die Planung anzuleiternde Stellen über 8 m Höhe an Gebäuden entstehen. Zudem beträgt die Mindestlöschwassermenge nach Auskunft der Feuerwehr 3.200 l/min für mindestens 2 Stunden.

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, §§ 1 - 11 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	Sonstige Festsetzungen	Sonstige Darstellungen	Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)
SO Sondergebiet § 11 BauNVO	0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	96,09 Höhenlage der Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Bestand	Umgrenzung der Flächen, a) unter denen der Bergbau umgegangen ist
Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	OK max. Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf die durch textliche Festsetzung definierten, unteren Bezugspunkte	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)		b) bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Baugrenze				

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters, Stand 06/2016 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Buddendick
Stadt. Vermessungsdirektor

Dortmund, den 19.07.2016

Leiter des Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Faessung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414/FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) beschlossen, den Bebauungsplan Lü 152 -Indupark- zu ändern (Änderung Nr. 4).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen, den Entwurf der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 152 -Indupark- auf die Dauer von einem Monat auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 152 -Indupark- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW diese Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 152 -Indupark- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 24.08.2016

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 des papiergebundenen Dokumentes der Satzung Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 152 -Indupark- mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 24.08.2016

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" -Amtsblatt der Stadt - Nr. 35 vom 03.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Lü 152 -Indupark- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 05.09.2016

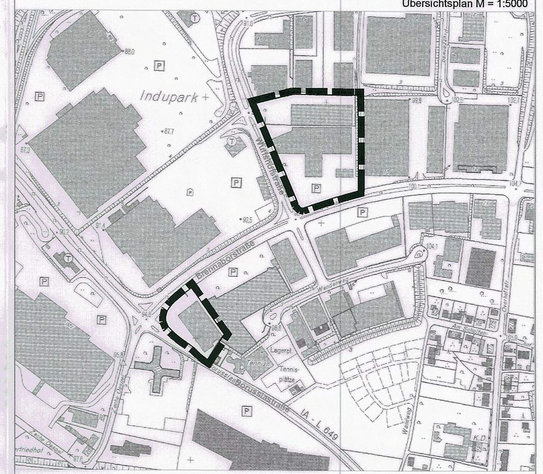
Bereichsleiter

Bebauungsplan Lü 152 - Indupark - Änderung Nr. 4

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
in einem Blatt	1:1000	1	61/4	

Zu diesem Plan gehört der Entwurf der Begründung vom 04.04.2016

Übersichtsplan M = 1:5000



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt