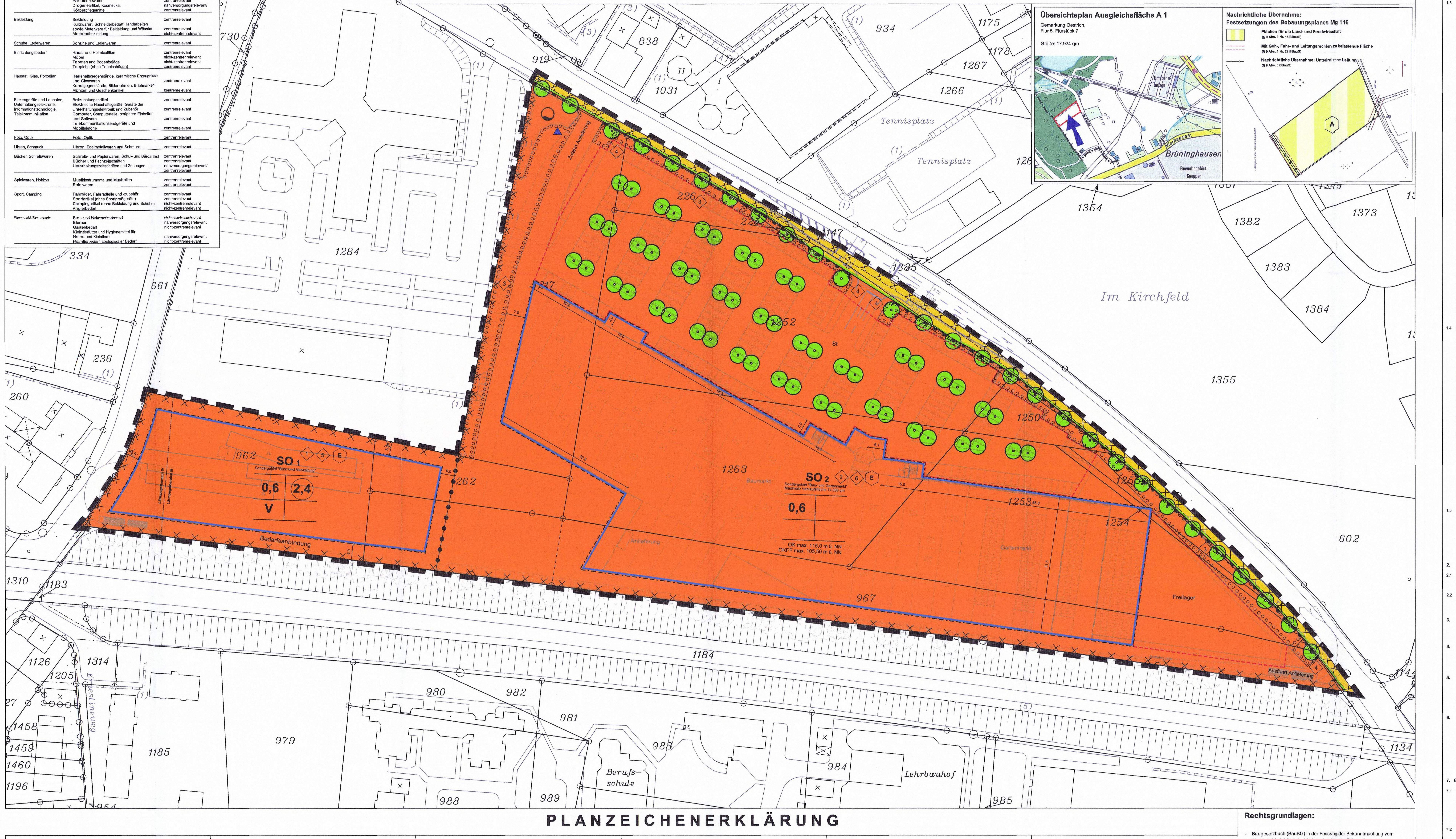
1. Ausfertigung

Stadt Dortmund — Bebauungsplan Lü 176 -Borussiastraße-

Dortmunder Sortimentsliste

Branche	Sortiment	Relevanz
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Getränke	nahversorgungsrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Medizinische und orthopädische Artikel	zentrenrelevant
	Parfümeriewaren	zentrenrelevant
	Drogerieartikel, Kosmetika, Körperpflegemittel	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
Bekleidung	Bekleidung	zentrenrelevant
	Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	zentrenrelevant
	Motorradbekleidung	nicht-zentrenrelevant
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	zentrenrelevant
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien	zentrenrelevant
	Möbel	nicht-zentrenrelevant
	Tapeten und Bodenbeläge	nicht-zentrenrelevant
	Teppiche (ohne Teppichböden)	zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan	Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren	zentrenrelevant
	Kunstgegenstände, Bilderrahmen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	zentrenrelevant
Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation	Beleuchtungsartikel	zentrenrelevant
	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	zentrenrelevant
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	zentrenrelevant
	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	zentrenrelevant
Foto, Optik	Foto, Optik	zentrenrelevant
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	zentrenrelevant
Bücher, Schreibwaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	zentrenrelevant
	Bücher und Fachzeitschriften	zentrenrelevant
	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
Spielwaren, Hobbys	Musikinstrumente und Musikalien	zentrenrelevant
	Spielwaren	zentrenrelevant
Sport, Camping	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	zentrenrelevant
	Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	zentrenrelevant
	Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	nicht-zentrenrelevant
	Anglerbedarf	nicht-zentrenrelevant
Baumarkt-Sortimente	Bau- und Heimwerkerbedarf	nicht-zentrenrelevant
	Blumen	nahversorgungsrelevant
	Gartenbedarf	nicht-zentrenrelevant
	Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere	nahversorgungsrelevant
	Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf	nicht-zentrenrelevant



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- SO_1 — Sondergebiet "Büro und Verwaltung" § 11 Abs. 2 BauNVO
- SO_2 — Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel/ Bau- und Gartenmarkt § 11 Abs. 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO

- z. B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z. B. (2,4) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- z. B. V — Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß
- OK max. 115,0 m ü.NN — Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über NN
- OKFF max. 105,50 m ü.NN — Maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens über NN

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Zu pflanzende Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (der genaue Standort kann bis zu 5 m von dem in der Planzeichnung angegebenen Standort abweichen)

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

Zweckbestimmung
- St — Stellplätze
- Freilager — Freilager
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche im SO 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- Werbepylon (Standlogo) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 86 BauO NRW) (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

- (1) Begrünung der Stellplatzanlagen im SO1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2)
- (2) Begrünung der Stellplatzanlagen im SO2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3)
- (3) Höherwachsende Bepflanzungen im SO2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.4)
- (4) Niedrigwachsende Bepflanzungen entlang der Borussiastraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.5)
- (5) Flächenhafte Begrünung im SO 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.6)
- (6) Dachbegrünung im SO 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.9)
- (E) Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- (A) Ausgleichsflächen, die den mit E gekennzeichneten Eingriffsflächen zugeordnet werden

KENNZEICHNUNGEN

1.) Flächen, bei deren Beauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

2.) Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Vorgesehene Stellplatzaufteilung
- Geplantes Gebäude
- Vorgesehene Sickermulde

BESTANDSDARSTELLUNGEN

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 1263 — Flurstücksnummer
- Böschung
- Vorhandene Stellplätze

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land NW (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256/ SGV.NRW.232) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666/ SGV.NW.2023) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 GVBl.NW.S.384; GVBl.NW.1995 S.248) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung

1) Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 28.03.2006 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Dipl.-Ing. Wolfgang Wassermann Öff. best. Vermessungsingenieur
Dortmund, den 13.11.2009
ÖbVI

2) Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.10.1998 nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III / FNA 213-1) sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) beschlossen, das Verfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Lü 176 einzuleiten und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.
Dortmund, den 17.11.09
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414; BGBl. III / FNA 213-1) hat in der Zeit vom 05.05.2008 bis 19.05.2008 einschließlich stattgefunden.
Dortmund, den 10.11.2009
Bereichsleiter

4) Der Rat der Stadt hat am 11.09.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414; BGBl. III / FNA 213-1) beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (bisher VEP Lü 176) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Öffentlichkeitsbeteiligung).
Dortmund, den 17.11.09
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

5) Dieser Entwurf des Bebauungsplanes Lü 176 -Borussiastraße- hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von einem Monat vom 20.10.2008 bis 20.11.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.
Dortmund, den
Bereichsleiter

6) Der Rat der Stadt hat am 26.03.2009 nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414; BGBl. III / 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) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 17.11.09
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

7) 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 den Bebauungsplan Lü 176 -Borussiastraße- mit dem Beschluss des Rates vom 26.03.2009 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.
Dortmund, den 17.11.09
Oberbürgermeister

8) Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den Dortmunder Bekanntmachungen-Amtsblatt der Stadt-Nr. 21 vom 22.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Lü 176 -Borussiastraße- als Satzung in Kraft getreten.
Dortmund, den 10.11.2009
Bereichsleiter

Für die Bearbeitung des Planentwurfes:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 8 60 70-0
Telefax: 02 01 / 8 60 70-50
www.ash-planung.de

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:
1. Baugrunderkundung/Hydrogeologische Untersuchung (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer, Dortmund, Juni 2007)
2. Baugrunderkundung/Gründungsberatung (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer, Dortmund, Juli 2007)
3. Grubenbildeinsichtnahme (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer, Dortmund, August 2007)
4. Such- und Erkundungsarbeiten / Abschlussbericht (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer, Dortmund, Oktober 2007)
5. Berechnungen zum Schallimmissionsschutz (Wölfel Beratende Ingenieure GmbH+Co, Höchberg, März 2008)
6. Schallimmissionsprognose Verkehrslärm (Wölfel Beratende Ingenieure GmbH+Co, Höchberg, April 2008)
7. Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung/Erweiterung eines Bau- und Heimwerkermarktes Hellweg in Dortmund (BBE Retail Experts, Köln, Mai 2008)
8. Verkehrliche Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, April 2008)
9. Umweltbericht (Planungsbüro Kemper, Dorsten, Januar 2009)
10. Erweiterung der Zentrale Borussiastraße - Hydrogeologische Untersuchung (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer, Dortmund, April 2008)
11. Wärmeschutznachweis nach EnEV 2007 und DIN 18599 für den Neubau der Hellweg Hauptverwaltung, Ralf Schmitz, 10.06.08
12. Wärmeschutznachweis nach EnEV 2007 und DIN 18599 für den Neubau eines Bau- und Gartenmarktes, Ralf Schmitz, 30.04.08
13. Erweiterung der Zentrale Borussiastraße - Erweiterte Hydrogeologische Untersuchung - (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer, Dortmund, Januar 2009)
14. Erläuterungsberichte zu den Entwässerungskonzepten zum Bebauungsplan Lü 176 (Ingenieurbüro Binner, Marl. 16.01.2009)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 "Büro und Verwaltung" sind Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

1.2 In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt" ist ein Baumarkt mit Gartenabteilung mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 14.000 qm zulässig.

1.3 Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind für das Kernsortiment folgende Sortimente zulässig (dabei darf die Verkaufsfläche bei keinem Einzelsortiment größer als 800 qm sein):

Kernsortiment 1
Werkzeuge, Maschinen (auch Elektro), Baugeräte, Kleineisenwaren, Beschläge, Leitern, Behälter, Motoren, Elektroinstallationsgeräte und - materialien, Auto- und Fahrradteile, -elektrik, -pflegemittel, Kaminöfen und Zubehör
- Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)- Werkzeuge (auch Präzisions- und Elektrowerkzeuge), Maschinen, Baugeräte, Beschläge, Eisenkurzwaren, Leitern, Behälter, Gerüste, Sicherheitstechnik, Pumpen, Kompressoren
- Holzbe- und -verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen
- Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und - verteilung (einschl. Installationsgeräte bis 1.000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektrorohre, Leitungen, Kabel, Sonnenkollektoren), Schwachstromtechnik
- Elektrische Geräte für Gewerbe
- Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
- Autoelektrik, Kraftwagenteile, Bereifungen, Autopflegemittel
- Kaminöfen und Zubehör

Kernsortiment 2
Installationsgeräte u. -material für Wasser, Gas u. Heizung,Badezimmerschränke
- Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung, Sanitäre Becken, Wannen, Wasch- und Spültische, Klosetts und Zubehör, Wasserheizer, Armaturen, Heizkörper, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Dachrinnen, Regenrohre, Kanalartikel, Sanitärzellen (Fertigbäder, Duschkabinen), Schwimmbecken, Saunas

Kernsortiment 3
Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigteilbauten, Baustoffe, Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Fliesen; Folien, Bautenschutz, Markisen
- Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Markisen, Zuschnitt
- Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz
- Bodenplatten, Wand- und Bodenfliesen
- Bauplatten (z. B. Gipskarton-, Isolier-, Dämm-, und Leichtbauplatten), mineral. Isolierstoffe
- Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
- Fertigbauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
- Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
- Planen, Folien aus Kunststoff
- Bautenschutzmittel, z. B. Spachtel-, Vergussmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- Kleinmöbel, Badezimmerschränke, Regale, Büromöbel (maximal 200 qm VK)

Kernsortiment 4
Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe, Bodenbeläge (ohne Teppich)
- Anstrichfarben, Lacke und Lackfarben, Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten,
- Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)
- Textile und nichttextile Bodenbeläge (ohne Teppiche)

Kernsortiment 5
Balkon-, Terrassen-, Garteneinrichtungen und -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte, Keramik
- Balkon-, Terrassen-, Garteneinrichtungen (incl. Garten-, Campingmöbel und Auflagen, Grillgeräte, Gartenkamine, Brennmaterialien)
- Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- und Forst
- Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- Spielgeräte für Garten und Spielplatz
- Campingartikel (z. B. Zelte)
- Blumenübertöpfe, Gartenkeramik, (z. B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe)
- Fertigbauten aus Holz, Metall und Kunststoff (Gartenhäuser, Kinderblockhäuser, Gewächshäuser)

Kernsortiment 6
Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz
- Baumschul-, Container-, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölz
- Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä., Saatgut
- Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- Düngemittel, Torf, Erde

Kernsortiment 7
Lebende Tiere und damit in Verbindung stehende Tierpflegemittel, Zooartikel

1.4 Auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm sind folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig:

	(Maximalwert je Warengruppe)
Einzelhandel mit Bekleidung	50
hiervon nur: - Damen- und Herren-Berufsbekleidung	
Einzelhandel mit Schuhen	50
hiervon nur: Arbeits- und Sicherheitsschuhe	
Einzelhandel mit Haushaltstextilien	50
hiervon nur: Tischdecken und -tücher	
Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln	100
Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen	50
hiervon nur: Küchen- und Haushaltsbehälter, Messer, Scheren, Messerschärfgeräte	
Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	50
hiervon nur: - Vasen, Ziergegenstände aus Steingut, Steinzeug und Glas	
Einzelhandel mit Heimtextilien	100
hiervon nur: - Gardinen, Gardinenstangen, - zubehör, Rollos, Vorhänge, Stuhl und Sesselauflagen	
Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	50
hiervon nur: - Malbedarf, Unterrichts- und Künstlerfarben	
Einzelhandel mit Fachbüchern und Fachzeitschriften	50
Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	50
hiervon nur: - Kunstdrucke, Kunstblumen und -pflanzen	
Einzelhandel mit Spielwaren	50
hiervon nur: - Feuerwerksartikel	
Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt	100
hiervon nur: - Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke, - Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren,darunter Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemitteln für Fußböden,Möbel und Teppiche, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen - Korb- und Flechtwaren - Schnittblumen, getrocknete Pflanzen und Blumen, Gebinde	
Fahrradelektrik, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile	50
Tiernahrung (nur im Zusammenhang mit angebotenen lebenden Tieren)	100
Aktions- und Saisonartikel (darunter keine nahversorgungsrelevanten Sortimente - siehe auch Dortmunder Sortimentsliste)	100

1.5 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der nachfolgenden Branchen als Konzessionäre (Dienstleister) innerhalb des Baumarktes zulässig:

Konzessionäre (Dienstleister):
- Verleih von Werkzeugen und Baumaschinen
- Schuh- und Schlüsseldienst
- Handwerkervermittlung
- Bistro mit SB, Verkauf von Teigwaren und nicht alkoholischen Getränken sowie Heißgetränke (Cafe, Kakao, Tee, etc.) mit einer maximalen Nutzfläche von 100 qm

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
In dem Sondergebiet SO 2 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.

2.2 Gebäudehöhe
Die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes von 115,0 m über NN darf durch Glasdächer, technische Einrichtungen und Werbeanlagen um bis zu 4 Meter überschritten werden.

3. Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt in den Sondergebieten die Abstandsfläche 0,25 H.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

5. Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Die Statik des größten Teils der Hauptgebäude ist so bemessen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solar- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden können. (Schrägdach: zusätzlich 20kg/m2, Flachdach: zusätzliche Punktlasten 75 kg, zusätzliche Flächenlast: 20 kg/m2 bei vorhandener Bekiesung.) Die notwendigen Schächte für vertikale Führung von Leitungen sind vorzuhalten.

6. Immissionsschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen innerhalb des Sondergebietes SO 1 mindestens den folgenden Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen:

- Lärmpegelbereich IV (Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. R'w,res dB(A) von 35 dB(A)) für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich bis zur Zeche Oespel bzw. der Bahnlinie
- Lärmpegelbereich III (Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. R'w,res dB(A) von 30 dB(A)) für die übrigen Bereiche des Sondergebietes SO 1

7. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Hinsichtlich der folgenden grünplanerischen Maßnahmen gilt einheitlich, dass die gepflanzten Gehölze und hergestellten Pflanzflächen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahren zu schützen. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzenauswahl gelten die Vorgaben der Pflanzenauswahlliste im Umweltbericht verbindlich. Für die grünordnerischen Maßnahmen ist dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund ein Pflanzplan vorzulegen. Die Maßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Nach Ablauf der Entwicklungspflege sind die Maßnahmen von der Stadt Dortmund, koordinierend durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, abzunehmen. Eine Kopie des Abnahmeprotokolls ist dem Amt zuzuleiten.

7.2 In der mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Sondergebietsfläche SO1 sind auf den Stellplatzflächen je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 5 Senkrechtparkplätze jeweils ein großkroniger Laubbaum, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, mindestens jedoch 24 Bäume. Es sind Bäume der Baumart Acer platanoides zu verwenden. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in einer Größe einer Stellplatzfläche vorzusehen. Bei großflächigen Stellplatzanlagen ist im Pflanzkonzept vorzusehen, dass die zu pflanzenden Bäume mittelfristig ein nahezu geschlossenes Kronendach ausformen.

7.3 Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb der mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Sondergebietsfläche SO2 ist jeweils ein großkroniger Laubbaum der Baumart Acer platanoides, hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind mindestens 52 Bäume zu pflanzen. Die mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in einer Größe einer Stellplatzfläche vorzusehen.

7.4 Innerhalb der mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Pflanzflächen sind flächig heimische und standortgerechte Großsträucher und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

7.5 Innerhalb der mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Pflanzflächen sind bodendeckende Pflanzungen aus Stauden und/oder Kleingehölzen der Arten aus der nachfolgend en Artenliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

7.6 In der mit der Ziffer (5) gekennzeichneten Sondergebietsfläche sind mindestens 1.171 qm als flächige Gehölzpflanzungen herzustellen. Es sind Großsträucher und Sträucher der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

7.7 Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der Borussiastraße festgesetzten, insgesamt 28 zu pflanzenden Einzelbäume im Stammabstand von 12 m ist als Baumart Winter-Linde (Tilia cordata), hochstämmig, Stammmindestumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

7.8 Artenliste für flächige Anpflanzungen

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bez.	Botanische Bez.	Deutsche Bezeichnung
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa avernsis	Feld-Rose
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	Rosa canina	Hunds-Rose
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Rubus caesius	Kratz-Beere
Frangula alnus	Faulbaum	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Großsträucher			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Corylus avellana	Hasel	Pyrus pyraster	Holz-Birne
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Salix cinera	Grau-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Ilex aquafolium	Stechpalme	Salix triandra	Mandel-Weide
Mespilus germanica	Echte Mispel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitter-Pappel		
Rank- und Kletterpflanzen			
Bryonia dioica	Rote Zaunrübe	Humulus lupulus	Hopfen
Clematis vitalba	Wald-Rebe	Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Hedera helix	Efeu		

Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel	Lonicera nitida	Heckenkirsche
Calluna vulgaris	Sommerheide	Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse
Carex sylvatica	Wald-Segge	Luzula pilosa, -sylvatica	Breitblättrige Waldsimse
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel	Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Deschampsia caespitosa	Waldschmiede	Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Erica tetralix	Echte Glockenheide	Rosa	Rose
Galium odorata	Waldmeister	Spiraea japonica	Spierstrauch
Genista anlica, - pilosa	Engl.-/Behaarter Ginster	Stephanandra incisa	Kranzspiere
Genista tinctoria	Färber-Ginster	Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	Sedum acre, -sexangulare	Mauer-/Milderpfeffer
Hedera helix	Efeu	Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel		

7.9 Dachbegrünung

In dem mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Sondergebiet SO 2 sind mindestens 4.036 qm Flachdachfläche unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

8. Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit (A) festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird den mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

9. Ökologische Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Die mit dem Signet (A) gekennzeichnete, 17.934 qm große Ausgleichsfläche in Mengede-Brüninghausen, Gemarkung Oestrich, Flur 5, Flurstück 7, gilt als ökologischer Ausgleich. Die dort bereits realisierten Aufforstungsmaßnahmen sind im privaten Ökokonto unter der Nummer 22 beim Umweltamt der Stadt Dortmund akkreditiert. Mit dem erfolgten Erwerb der noch nicht in Anspruch genommenen 137.621Ökopunkte dieser Ökokontofläche (entspricht 12.511 qm) wird gemäß Umweltbericht ein anteiliger Ausgleich für die Eingriffe des Bebauungsplanes Lü 176 nachgewiesen. Die Aufforstungsfläche ist in Gänze dem Umweltamt der Stadt Dortmund kosten- und lastenfrei zu übertragen.

10. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 (4) BauGB i.V.m.§ 86 BauO NRW)

10.1 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Werbepylons nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 20 m zulässig. Der tatsächliche Aufstellort darf bis zu 5 Meter von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort abweichen.

10.2 Die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
a) In der Breite dürfen Werbeanlagen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.
b) In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens ein Drittel der dazugehörigen Wandhöhe einnehmen.
c) Von den vorgenannten Festsetzung a) und b) sind umlaufende Attikabänder ausgenommen.

10.3 Als Werbeanlagen sind unzulässig:
a) bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).
b) freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:
bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 5,50m (mit Ausnahme des nach Festsetzung 6.1. zulässigen Werbepylons).
bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 3,5m.
c) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden. Als Ausnahme davon ist oberhalb der Attika an insgesamt 3 Stellen eine Werbeanlage als Werbeschrift in einer Höhe von maximal 4 Metern zulässig.

II. Hinweise

1. **Umweltbericht**
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben und enthält spätestens zur Offenlegung die Anwendung der Eingriffsregelung. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

2. **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.0231/50 24292, Fax 0231/50 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 Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. **Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**
Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutz- gesetz (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 solch einem Fall können die zuständigen Behörden weitergehende Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde-60/3-3- vorab zu informieren.

4. **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 "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

5. **Ausführungsgrundsätze**
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.
Die Vorschriften der DIN 18 915 (Vegetationstragschichten), 18 916 (Pflanzgruben), 18 919 (Pflege), 18 320, die ZTV Landschaftsbauarbeiten sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten. Zur Gewährleistung eines dauerhaften Bestandes der anzupflanzenden Gehölze beträgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege i.d.R. 4 Jahre.

6. **Baumschutz**
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.

7. **Kampfmittel**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bzw. die Polizei einzuschalten.

8. **Methangasaustritte**
Das Plangebiet liegt in der Zone 3 bzw. 4 lt. der Arbeitskarte der potenziellen Methanaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000). Danach sind Methangasaustritte sehr wahrscheinlich bzw. konkret nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind alle zukünftigen baulichen Anlagen mit einer Gasflächendrainage zu versehen. Die Planung der Drainage (Sicherungskonzept gemäß Veröffentlichung des Umweltamtes „Handbuch Methangas") hat durch einen Sachverständigen zu erfolgen und ist den individuellen Gebäudeplanungen anzupassen. Der Sachverständige hat zu bestätigen, dass bei fachgerechter Umsetzung des Konzeptes eine sichere Gasableitung und die dauerhafte Gasfreiheit im Gebäude gewährleistet ist. Das Gassicherungskonzept ist als zusätzliche Bauvorlage zweifach zur Antragsprüfung einzureichen. Technische Rückfragen können an das Umweltamt unter 0231/50-25426 oder -25676 gerichtet werden.

9. **Lichtquellen**
Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).
Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind. So z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf- Niederdrucklampen (NA). Ansprechpartner zur Auswahl geeigneter und umweltverträglicher Leuchtmittel ist das Umweltamt (StA 60/2-1).

10. **Baumerhalt**
Der außerhalb des Plangebietes im Böschungsbereich der Bahn AG fußende Baumbestand ragt entlang der südlichen Plangebietsgrenze teilflächig in das Plangebiet und ist möglichst zu erhalten. Baumpflegerische Maßnahmen in diesem Bereich sollen nur nach Absprache mit der Bahn AG und dem Umweltamt erfolgen.

III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 (2) Nr. 1und 2 BauGB

1. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Methanausgasungen aus dem Untergrund) erforderlich (siehe auch Hinweis Nr. 8).

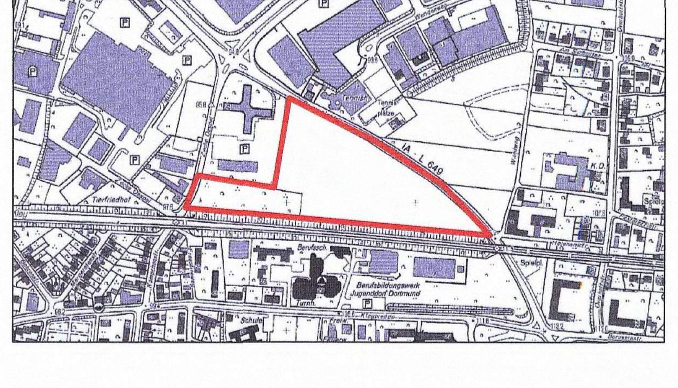
2. Das Plangebiet befindet sich auf dem Bergwerksfeld "Borussia" der ehemaligen Zeche Oespel-Borussia im Einwirkungsbereich von ehemaligem, oberflächennahem Bergbau. Vor Baubeginn ist bezüglich eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der DSK Herne Kontakt aufzunehmen.

Bebauungsplan Lü 176
- Borussiastraße -

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
	1:500	1	61/4	21.01.2009

Übersichtsplan



Stadtplanungs- und Bauordnungsamt DORTMUND

1. Ausfertigung

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 21.01.2009

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Satzungsplan

Stand: 21.01.2009