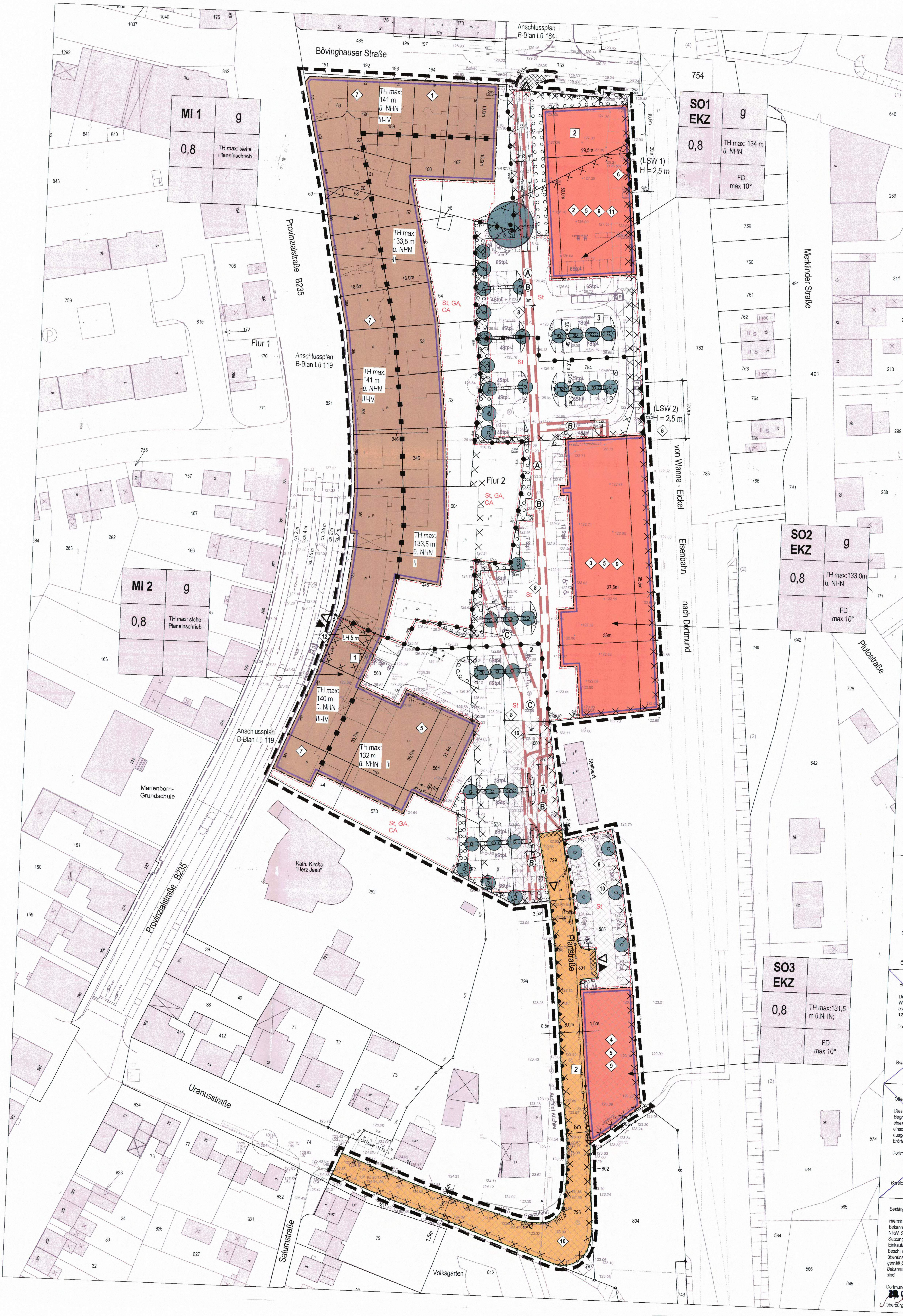
Bebauungsplan Lü 177 - Einkaufszentrum (EKZ) Provinzialstraße -



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23. 09. 2004, (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA -213). DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466) DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01. MÄRZ 2000 (GV. NRW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 11. DEZEMBER 2007 (GV. NRW. S. 708).

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO EKZ — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO): Sondergebiet Einkaufszentrum

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)

0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
1,2 — Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II - III — Zahl- der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
TH max 130 m ü NHN — Traufhöhe: Höchstgrenze über Normal Höhe Null (als Beispiel)
Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Umfassungswand mit der Dachfläche. Bei Flachdächern ist die Dachhaut des obersten Vollgeschosses maßgeblich. Die Begrenzung der Außenfläche wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrt
Ausfahrt

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

zu erhaltender Baum
anzupflanzender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten,
Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse).
Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt. siehe Teil I: Textliche Festsetzungen
A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Begünstigte siehe textl. Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca),
Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB):
LSW — Lärmschutzwand (Unterer Bezugspunkt ist das geplante Geländeniveau)
LH — Lichte Höhe in Metern

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER LANDESBAUORDNUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung des Landes NW)

7. Gestaltungsfestsetzungen

FD — Flachdach
15° - 20° — Dachneigung (als Beispiel)

8. Nachrichtliche Übernahmen

Für Bahnbetriebszwecke gewidmete Flächen

9. Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze
346 — Flurstücksnummer
Bestandsgebäude
Entfallene Gebäude
Konzept / Gebäude Planung
Böschungen
3,0m — Vermaßung
R=2m — Radienbemaßung
Kanal Bestand
nachrichtliche Eintragung von Stellplätzen
(14) — geschützter Baumbestand mit Baumnummer gemäß Baumliste (siehe Umweltbericht)
Gehwegüberfahrt
ü NHN — über Normal Höhe Null
1 — Altlastenverdachtsflächen (mit Zuordnungsziffer)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl / Traufhöhe als Höchstmaß
Dachform, max. Neigung	

Bescheinigung Planzeichnung

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 € and Jan. 2011 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 05.10.2011

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am **03.09.2008** nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141; BGBl. III/FNA 213 -1) 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) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Bebauungsplan Lü 177 Einkaufszentrum (EKZ) Provinzialstraße -aufzustellen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Bürgerbeteiligung

Die vom Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am **03.09.2008** nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom **12.10.2009** bis **26.10.2009** durchgeführt.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen. (Öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung)

Dieser Bebauungsplan-Entwurf Lü 177 hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 29.09.2011 nach § 10 Abs. 1 BauGB 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) in der zur Zeit geltenden Fassung den Bebauungsplan Lü 177 Einkaufszentrum (EKZ) Provinzialstraße- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 20. Okt. 2014

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

STADT DORTMUND

Bestätigung nach der Bekanntmachungsordnung

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den Bebauungsplan Lü 177 Einkaufszentrum (EKZ) Provinzialstraße- mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom 29.09.2011 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 20. Okt. 2014

Oberbürgermeister

STADT DORTMUND

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 45 vom 07. Nov. 2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Lü 177 Einkaufszentrum (EKZ) Provinzialstraße- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 10. Nov. 2014

Bereichsleiter

Teil I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1 In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3 Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung:
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Teile des Gebietes, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind).

1.4 Innerhalb des mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Mischgebietes (MI 1) ist die vorhandene Spielhalle im Erdgeschoss des Gebäudes Bövinghauser Straße 18 als Fremdkörper gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.6 In dem mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe (gemäß Dortmunder Sortimentsliste) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig. Die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wird auf 799 m² beschränkt.

1.7 In dem mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" sind ausschließlich folgende Einzelhandelsbetriebe (gemäß Dortmunder Sortimentsliste) zulässig:
Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von maximal 1.400 m²,
Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von maximal 400 m².

1.8 In dem mit der Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe (gemäß Dortmunder Sortimentsliste) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zulässig. Lebensmittelmärkte sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung; Maximale Traufhöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

2.1 In den mit Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Sondergebieten (SO 1, SO 2, SO 3) „Einkaufszentrum" und im MI 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2.2 Maximale Traufhöhen:
Im Planbereich sind maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Bezugsebene für die maximale Traufhöhe ist das Gelände in Meter über Normal Höhe Null (m ü NHN).

§ 3 Garagen, Carports, Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 In allen Mischgebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 In allen Sondergebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 4 Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

5.1 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die Ver- und Entsorgungsunternehmen und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

5.3 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit dem Symbol (C) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a LWG NW)

6.1 Die im Maßnahmenplan des Umweltberichtes gekennzeichneten Flächen der Stellplatzanlage im SO 1, SO 2, SO 3 und MI 2 sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Porenstein oder in sonstigem wasserdurchlässigen Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen von ca. 20 mm Breite, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

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

Lärmschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Auf den mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Merklinder Straße jeweils eine Lärmschutzwand entlang der Anlieferung mit einer Höhe von 2,5 m über geplantem Geländeniveau und einer Länge von 20 m zu errichten.

Vorkehrungen zur Einhaltung der Innenschallpegel

7.2 In den Mischgebieten (Ziffer ⟨7⟩) sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die Provinzialstraße und Bövinghauser Straße 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	Innenschallpegel
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 und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vrgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die auordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der rrichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.
Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem Gutachten entnommen und bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

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

8.1 Erhaltung des Baumbestandes
Der mit einem Erhaltungsgebot versehene Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

8.2 Private Stellplätze
Die mit der Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichneten Stellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, dass für je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 5 Senkrechtstellplätze ein Baum gepflanzt wird. Wie im Bebauungsplan festgesetzt sind insgesamt 40 Bäume zu pflanzen. Innerhalb der Stellplatzanlagen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Spitzahorn - Acer platanoides "Cleveland") zu pflanzen. Auf den Pflanzflächen an den Fahrwegen der LKW sind kleinkronige Bäume (z.B. Sorbus x thuringiaca `Fastigiata´) vorzusehen. Die Standorte sind dem Maßnahmenplan des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, und einer Anpflanzhöhe von mindestens 2,50 m anzupflanzen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei der Anlage von Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 1,50 m einzuhalten. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die festgesetzten Pflanzflächen sowie die Baumscheiben im SO 3 sind mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

8.3 Dachbegrünung
Von der mit Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichneten Flachdachfläche (Gefälle 2 %) sind mindestens 70 % extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer 8-10 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie entspricht.

§ 9 Ausschluss von festsetzgesetzten Nutzungen vor der Freistellung der Bahnflächen von Bahnbetriebszwecken
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf den mit der Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten Flächen (Gemarkung Bövinghausen, Flur 2, Flurstücke 742 teilweise, 748 teilw., 769) sind die festgesetzten Nutzungen bis zur Bestandskraft der Freistellungsbescheide für diese Flächen von Bahnbetriebszwecken des Eisenbahnbundesamtes unzulässig.

Teil II: Gestalterische Festsetzungen

auf der Grundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV NRW S. 615) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

§ 10 Dach- und Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden im SO 1, SO 2 und SO 3 sind ab einer Baukörperlänge von mehr als 30 m durch vertikal verlaufende Gestaltungselemente zu gliedern. Als gliedernde Gestaltungselemente gelten:
- Vertikal verlaufende Fensterbänder,
- Kletter- und Rankgewächse,
- bei hellen Fassadenflächen vertikal verlaufende Farbstreifen in dunkel abgesetzten Farbtönen,
- bei dunklen Fassadenflächen vertikal verlaufende Farbstreifen in hellen abgesetzten Farbtönen.

§ 11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, jedoch nicht oberhalb der Traufkante, zulässig. Ausgenommen sind:
- In dem mit der Ziffer ⟨11⟩ gekennzeichneten SO 1 an der Bövinghauser Straße, sind zwei auf der Traufkante befestigte Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 135 üNHN (entspricht 6 m über der Verkehrsfläche der Bövinghauser Straße) und einer maximalen Größe von je 8 m² zulässig.
- In dem mit der Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichneten MI 2 ist eine Sammelanlage für das Einkaufszentrum über der Zufahrt Provinzialstraße mit einer maximalen Größe von 40 m² und einer max. Höhe von 137,5 üNHN (entspricht 10 m über Verkehrsfläche) zulässig.
- Blinkende oder bewegt beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Teil III: Hinweise

(1) Methanausgasung
In der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Januar 1999) liegt das Bebauungsgebiet in der Zone 2. Methangasaustritte sind damit hinreichend wahrscheinlich. Konkrete Austritte sind jedoch nicht bekannt. Die aus Vorsorgegründen erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren definiert und baurechtlich in Form von Auflagen und Hinweisen berücksichtigt.

(2) Kampfmittel (keine Belastung nach Kampfmittelkarte)
Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche aus dem 2. Weltkrieg. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. 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, Olpe 1, 44122 Dortmund; Telefon: 0231/50-22978 oder 50-25955 oder die Polizei zu verständigen.

(3) Altlasten
Im Plangebiet liegen drei Altlastenverdachtsflächen, die mit der Signatur x x x x gekennzeichnet sind. Die mit Ziffer [1] (ehem. Chem. Reinigung) gekennzeichnete Fläche liegt im derzeit überbauten Bereich. Handlungsbedarf besteht zurzeit nicht. Bei Umnutzung, Baumaßnahmen etc. behält sich die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt vor, im zugehörigen Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der Detailplanung Untersuchungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zu fordern.

Die mit Ziffer [2] gekennzeichneten Flächen weisen nach Gutachterbewertung vorrangig geringfügige Verunreinigungen auf (vgl. u.a. Gutachten Geoconsult, Bochum, 26.08.2009 und 26.02.2010), welche einer fachgutachterlich begleiteten Umlagerung und Aufbereitung innerhalb der Fläche 2 jedoch nicht entgegenstehen. In geringerem Umfang sind auch extern zu entsorgende Bodenmaterialien zu erwarten. Das zugehörige Bodenmanagement ist im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt abzustimmen.

Die mit Ziffer [3] gekennzeichneten Flächen weisen lokal Verunreinigungen auf (vgl. u.a. Gutachten Geoconsult, Bochum, 26.08.2009 und 26.02.2010). Diese sind unter fachgutachterlicher Aufsicht aufzunehmen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Das zugehörige Bodenmanagement ist im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt abzustimmen.

Die Arbeiten sind durch einen geotechnischen Sachverständigen gutachterlich begleiten zu lassen, um vorhandene Verunreinigungsbereiche nach Freizieben des Planums zu erkennen, ggf. zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für die Tiefbauarbeiten ist zudem ein Bodenmanagementkonzept aufzustellen, welches im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt abzustimmen ist. Eine entsprechende Forderung wird seitens des Umweltamtes spätestens im Baugenehmigungsverfahren erhoben werden.
Eine Freistellung von Bauvorhaben nach § 67 BauONW ist in den gekennzeichneten Bereichen nicht möglich.

(4) Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub
Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit im Planbereich verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist dies vorab mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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 werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

(8) Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Traufhöhe angerechnet.

(9) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund eingesehen werden.

(10) Schallschutz
Im SO 1, SO 2, SO 3 und MI 2 sind sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten einschließlich LKW An- und Abfahrten auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken. Das An- und Abfahren per PKW ist ausschließlich auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken. Die Öffnungszeiten sind im Baugenehmigungsverfahren so festzulegen, dass diese Vorgabe eingehalten werden kann.
Für die Kühlaggregate der Märkte im Sondergebiet SO 1, SO 2, SO 3ist ein höchstzulässiger Schalleistungspegel von je Lw== 75 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 einzuhalten.
Für die Kühlaggregate der Märkte im Mischgebiet MI 2 ist ein höchstzulässiger Schalleistungspegel von je Lw== 65 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 einzuhalten.
Die Stellplatzanlagen im Sondergebiet SO 1, SO 2, SO 3 und MI 2 sind mit Ausnahme der einzelnen Stellplatzflächen mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen. Im Übrigen sind die Ausführungen und Auflagen des Schallgutachtens zu berücksichtigen.

(11) 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(12) Entwässerung
Die zulässige Einleitungsmenge für Regenwasser hat das Tiefbauamt für das Niederschlagswasser auf den Sondergebietsflächen für den öffentlichen Kanal im Planbereich auf 5 l/s begrenzt. Diese Mengenbeschränkung ist zwingend einzuhalten. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück gebaut und unterhalten werden. Die Schmutzwasserentsorgung kann ungedrosselt erfolgen. Zum Überflutungsschutz ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 und DIN 12056-4 zu erbringen.

(13) Beleuchtung
Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).
Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind. So z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA).

(14) Artenschutz
Die Abrissarbeiten von Gebäuden oder die Räumung gewerblicher Flächen sind in der Zeit von November bis Februar durchzuführen, um den Verlust von Fledermäusen in Sommerquartieren zu vermeiden. Konkrete Ausführungen können der Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

(15) Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen
Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z.B. von Kränen oder Baggern.
Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Das DIN-Blatt ist beim Alleinverkäufer, der Beuth-Vertriebsges. MbH, Berlin, erhältlich. Die RAS-LP 4 kann bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(15) Gutachten
Zu diesem Bebauungsplan sind folgende Gutachten erstellt worden:
- Orientierende Untersuchung zur Altlastensituation am Standort Dortmund-Nord (Bf Do-Bövinghausen), TAUW GmbH, Moers 18.12.2001
- Historische Erkundung für den Bahnhof Do-Bövinghausen, Planungsgesellschaft Bodensanierung Homburg mbH, Essen 13.01.1999
- Geräuschimmissionsuntersuchung, ITAB, Dortmund, 20.10.2010, ergänzende Stellungnahme vom 11.03.2011
- Verkehrsuntersuchung Neubau des EKZ Bövinghausen in Dortmund, Planungsgruppe Dr. Leßmann Dortmund, 28.09.2009
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Lü 177", Verf.: Geoconsult / Ing.büro für Umwelt- und Verfahrenstechnik, Bochum, 03.09.09
- Entwässerungskonzept, Verf.: Arge Geoconsult/Ing.büro für Umwelt- und Verfahrenstechnik, Bochum, 15.04.10, 29.09.2010,
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Neubau EKZ Provinzialstraße im Bebauungsplan Lü 177 Do-Bövinghausen, Verf.: Geoconsult, Bochum, 26.08.2009
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Neubau EKZ Provinzialstraße im Bebauungsplan Lü 177 Do-Bövinghausen, Aurelis-Flächen/Zufahrtstraße, Verf.: Geoconsult, Bochum, 26.02.2010
- Baugrundgutachten incl. Versicherungsbeurteilung und abfallwirtschaftlicher Erstbewertung für den Neubau EKZ Provinzialstraße im Bebauungsplan Lü 177 Do-Bövinghausen, Verf.: Geoconsult, Bochum, 19.08.2009
- Baugrundgutachten incl. Versicherungsbeurteilung und abfallwirtschaftlicher Erstbewertung für den Neubau EKZ Provinzialstraße im Bebauungsplan Lü 177 Do-Bövinghausen, Aurelis-Flächen/Zufahrtstraße, Verf.: Geoconsult, Bochum, 03.03.2010
- Bericht zur geotechnisch-bergbaulichen Situation, Verf.: Geoconsult, Bochum, 03.03.2010
- Lufthygienisches Gutachten für den Bebauungsplan Lü 177 -EKZ Provinzialstraße- in Dortmund-Bövinghausen, Verf.: Dr. Dütemeyer, Essen, März 2010

Dortmunder Sortimentsliste (vom 19.06.2008; Drucksache Nr.: 11376-08)

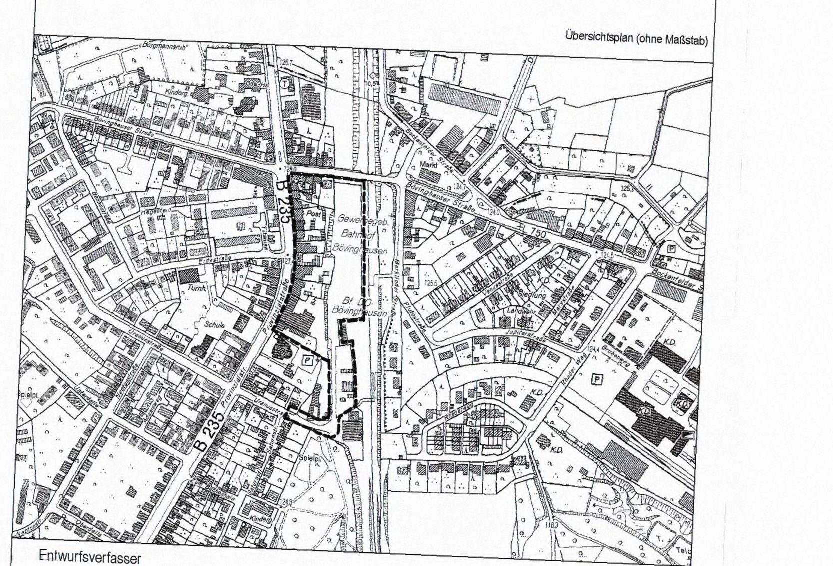
Branche	Sortiment	Relevanz
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	nahversorgungsrelevant / zentrenrelevant
	Getränke	nahversorgungsrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken	nahversorgungsrelevant / zentrenrelevant
	Medizinische und orthopädische Artikel	zentrenrelevant
	Parfümeriewaren	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

Bebauungsplan Lü 177
- Einkaufszentrum (EKZ) Provinzialstraße -

	Maßstab	Blatt	Abteilung
⊕	1 : 500	1	61/4

in einem Blatt
Zum Bebauungsplan gehört die Begründung und der Umweltbericht vom 08.08.2011.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466)

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Entwurfsverfasser
pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt