Bebauungsplan Lü 184

- Einkaufszentrum (EKZ) nördlich Bövinghauser Straße -



VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 27.10.2012 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist katasteramtlich eindeutig.

Dortmund, den 29.01.2013
Leiter des Katasteramtes

Stadt Dortmund 3517 Vermessungsamt Dipl.-Ing. A. Kretschmann

Dieser Bebauungsplan-Entwurf LÜ 184 hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Dienststelle Stadtplanung, Stadtbezirke und Bauordnung, Dortmund, Königswall 18, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Stellungnahme.

Dortmund, den

Bezirksleiter

Der Rat der Stadt hat am 20.12.12 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 184 -Einkaufszentrum (EKZ) nördlich Bövinghauser Straße- als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 27. Mai 2013

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung vom 20.12.12 die Begründung zum Bebauungsplan LÜ 184 -Einkaufszentrum (EKZ) nördlich Bövinghauser Straße- gebilligt.

Dortmund, den 27. Mai 2013

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Bebauungsplan LÜ 184 -Einkaufszentrum (EKZ) nördlich Bövinghauser Straße- ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis durch öffentliche Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dortmund, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in der Bekanntmachungsform "Amtsblatt der Stadt Dortmund" Nr. 25 vom 05.06.13 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan LÜ 184 -Einkaufszentrum (EKZ) nördlich Bövinghauser Straße- als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 07. Juni 2013

Oberbürgermeister

Stadt Dortmund

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2-§11 BauNVO)

SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16-21a BauNVO)

0,8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

OK max. 137,70 — maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§22,23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/Ausfahrtbereich

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsgrün

P+R — Park + Ride Anlage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

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

anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Schallschutzwand, Höhe = 2,00 m

1 — Textliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD — Flachdach

max. 10° — maximal zulässige Dachneigung

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Gewidmete Flächen für Bahnbetriebszwecke

Sonstige Darstellungen

sonstige Darstellungen werden gestrichelt

2,0 — Bemaßung von Abständen

vorhandene Bebauung

492 — Flurstücksnummern

Gehwegüberfahrt

geschützter Baumbestand mit Baumnummer gemäß Baumliste (siehe Umweltbericht)

Einteilung von Stellplätzen (informeller Eintrag)

Eingang

Teil I
Textliche Festsetzungen

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

(1) Sonstiges Sondergebiet SO 1
In dem mit der Ziffer (1) gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von 1.200 m² zulässig.

(2) Sonstiges Sondergebiet SO 2
In dem mit der Ziffer (2) gekennzeichneten sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche in Höhe von 1.000 m² zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wird auf 799 m² beschränkt. Diese Begrenzung gilt nicht für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

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

(3) Grundflächenzahl
In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 "Einkaufszentrum" darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und den Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

§ 3 Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

(4) Die festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 dient der gemeinsamen Stellplatzunterbringung beider Gebiets-bereiche.
Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu führen.

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

(5) Die mit (5) gekennzeichneten Anpflanzflächen sind mit Baumpflanzungen zu begrünen. Es sind mindestens 16 Hainbuchen (Carpinus betulus Fastigata), (Anpflanzstammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstreifen sind in einer Breite von mind. 2,50 m anzulegen. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind mit Geranium nodosum zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

(6) Die mit (6) gekennzeichneten 3 Anpflanzflächen sind mit Baumpflanzungen zu begrünen. Es sind je Fläche mind. 3 kleinkronige, standortgerechte Laubbäume wie Feldahorn (Acer campestre) oder Eberesche (Sorbus aucuparia), (sämtlich Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) als Gruppe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Pflanzfläche ist zu begrünen und als Landschaftsrasen auszubilden und zu pflegen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

(7) In dem mit (7) gekennzeichneten Bereich der zentralen Stellplatzanlage des Sondergebietes sind mind. 9 Spitzahorn (Acer platanoides `Cleveland`), (Anpflanzstammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mind. 12 m³ groß sein. Die Pflanzstreifen sind in einer Breite von mind. 2,50 m anzulegen. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind mit Geranium nodosum zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

(8) Auf der mit (8) gekennzeichneten Anpflanzfläche ist ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum wie Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eiche (Quercus Quercus robur) oder Linde (Tilia cordata) (sämtliche Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgrube muß mind. 12 m³ groß sein. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen. Die gesamte Pflanzfläche ist zu begrünen und als Landschaftsrasen auszubilden und zu pflegen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

(9) Auf der mit (9) gekennzeichneten Park + Ride - Anlage sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind mind. 5 Hainbuchen (Carpinus betulus Fastigata), (Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen und mit Geranium nodosum zu bepflanzen. Die Pflanzgruben müssen mind. 12 m³ groß sein. Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Baumscheiben mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

(10) Auf der mit (10) gekennzeichneten Verkehrsgrünfläche sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind mind. 10 Hainbuchen (Carpinus betulus Fastigata), (Anpflanzstammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mind. 12 m³ groß sein. Die Verkehrsgrünfläche ist mit Rasen anzulegen. Um Stammschäden zu vermeiden, ist die Fläche mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

(11) Die Dachflächen des Lebensmittel - Vollsortimenters und des Lebensmittel - Discounters sind unter Berücksichtigung der Hinweise FLL - Dachflächen-begrünungsrichtlinie 2008 flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mind. 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, zu verwenden.

(12) An der mit (12) gekennzeichneten östlichen Fassadenseite (Leergutkäfig) ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Dazu sind pro laufenden Meter je eine Lonicera x heckrottii zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: mind. 2 Triebe, 60-100 cm.

(13) Auf der mit (13) gekennzeichneten Anpflanzfläche sind Laubgehölze in Form eines frei wachsenden Gehölzes (2 - reihig versetzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 - 100 cm, o. B.. Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarze Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche). Die gesamte Pflanzfläche ist zu begrünen und als Landschaftsrasen auszubilden und zu pflegen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

§ 6 Ausschluss von festgesetzten Nutzungen vor der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

(14) Auf den mit der Ziffer (14) gekennzeichneten Flächen (Gemarkung Bövinghausen, Flur 2, Flurstücke 777 teilweise, 792 teilweise und 793 teilweise) sind die festgesetzten Nutzungen bis zur Bestandskraft der Freistellungsbescheide für diese Flächen von Bahnbetriebszwecken des Eisenbahnbundesamtes unzulässig.

Teil II
Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

§ 7 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung der Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sind unzulässig.

Teil III
Hinweise

(1) 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 und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel: 0231-5024292, Fax: 0231-5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16, Abs.4 berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.

(2) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, 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. Eine Bodenverdichtung ist aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(3) 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 beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen.

(4) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben.
Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(5) 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. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 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, Verkehrswesen, Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln, bezogen werden.

(6) Methanausgasungen
Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit.
Das Plangebiet liegt in Zone 2 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte "hinreichend wahrscheinlich", konkrete Austritte aber nicht bekannt. Im Umweltamt unter gelanten Gebäuden eine passive Gasflächendränage oder ein vergleichbares Sicherungssystem empfohlen wird.

(7) Kampfmittel
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 Kampfmittelbeseitigungs-dienst durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund, Telefon 0231/ 50- 22978 oder 50- 25955 oder die Polizei zu verständigen.

(8) Erdarbeiten, Bodenbewegungen
Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen.
Die Verwendung von Baureststoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetzt [WHG] und Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz [KrW-/AbfG]) voraus.

(9) Altlasten
Im Plangebiet liegen zwei Altlastenverdachtsflächen, die mit der Signatur ×××××× gekennzeichnet sind. Das Gelände der ehemaligen Tankstelle ist komplett abgeräumt und saniert worden. Zur Sanierung liegt eine gutachterliche Begleitung vor. Zur übrigen Fläche liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor. Laut Baugrund- und Gründungsgutachten ist eine Nutzung der Fläche ohne Bedenken möglich.

(10) 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.

(11) Dachstatik /Photovoltaik
Die Statik des Gebäudes ist so zu bemessen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solar- und Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

(12) Entwässerung
Mit der Kanalauskunft Nr. 59/2009 hat das Tiefbauamt für das Niederschlags-wasser auf der Sondergebietsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Abflussbeschränkung für die Kanäle in der Provinzialstraße und Bövinghauser Straße vorgegeben. Die Beschränkung beläuft sich auf 45 l/s (Liter pro Sekunde) für den Kanal in der Provinzialstraße und auf 5 l/s für den Kanal in der Bövinghauser Straße. Diese Mengenbeschränkung für das Regenwasser 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.
Hochwasserschutz:
Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 / DIN EN 752 wurde erbracht. Die Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept, dem Überflutungsnachweis und der Begründung sind für die SO-Gebiete und die öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, so dass der Überflutungsschutz gewährleistet wird.

(13) Schallschutz
Die festgesetzte Schallschutzwand (1) ist zum Schutz der vorhandenen Wohn-bebauung vor Inbetriebnahme der Stellplatzanlage im Sondergebiet SO 2 zu realisieren.
Die festgesetzte Schallschutzwand (2) ist zum Schutz der vorhandenen Wohn-bebauung vor Inbetriebnahme der Park and Ride - Anlage zu realisieren.
Im Übrigen sind die im Schallgutachten festgelegten Maßnahmen zu berücksichtigen.

(14) Abstimmung Deutsche Bahn AG
Im Rahmen der Ausbauplanung der Park and Ride - Anlage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine zwingende Beteiligung der Deutschen Bahn AG erforderlich, insbesondere für den Bereich, der die Notwasserwege tangiert (siehe Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis).
Vor Umsetzung der Anpflanzungen im Grenzbereich der Deutschen Bahn AG ist eine frühzeitige Abstimmung mit der DB Services Immobilien GmbH, Köln erforderlich.

(15) Zufahrt Provinzialstraße
Gemäß Verkehrsgutachten ist in der Provinzialstraße eine Linksabbiegerspur und eine Mittelinsel sowie eine Gehwegsabsenkung im privaten Zufahrtsbereich der Märkte anzulegen (1. Ausbaustufe, zurückbleiben hinter der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie).
Zwei und fünf Jahre nach Baufertigstellung (Hauptschlussabnahme: 10.11.2010) wird die Verkehrsmenge im Bereich der Einmündung zum Einkaufszentrum (Zu- und Abfahrt) überprüft. Eine Lichtsignalanlage ist nachzurüsten, wenn nicht bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit die Qualitätsstufe D (gemäß "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" 2001/2005) erreicht wird oder sich mittels Verkehrsbeobachtung ergibt, dass die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet ist.
Sollte eine Lichtsignalanlage erforderlich sein, ist die Zufahrt als öffentliche Straßeneinmündung auszubauen (2. Ausbaustufe). Näheres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
fon 0231/28 71 94-0 / fax 0231/28 71 94-99
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

Bebauungsplan Lü 184

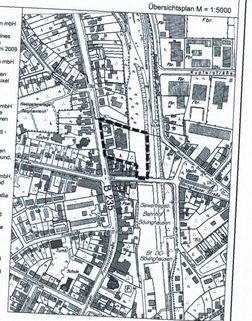
-Einkaufszentrum (EKZ) nördlich Bövinghauser Straße-

Maßstab	Blatt	Abteilung
1:500	1	61/4

in einem Blatt

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründung und der Umweltbericht vom 16.10.2012

Übersichtsplan M = 1:5000



Gutachten:
Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Blondzio, Weiser - Verkehrsuntersuchung zur Anbindung eines Einzelhandelsstandortes an die B 236 in Dortmund - Schlussbericht, Bochum, Juni 2009

Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Blondzio, Weiser - Verkehrsuntersuchung zur städtebaulichen Situation Bereich der B 235 in Castrop-Rauxel und Dortmund - Schlussbericht, Bochum Januar 2008

Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Blondzio, Weiser - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren VEP/ LÜ 184 - Einkaufszentrum nördlich Bövinghauser Straße - der Stadt Dortmund - Schlussbericht, Bochum, Dezember 2009

simuPLAN, Lufthygienisches Fachgutachten zum Bebauungsplan VEP/ LÜ 184 in Dortmund, Dorsten, 18. Februar 2009

ALSTOM Power Environmental Consult GmbH Gutachterliche Begleitung der Rückbau- und Sanierungsarbeiten - Ehemalige TOTAL-Tankstelle Dortmund, Provinzialstraße 423, Essen, 27. März 2006

IGAU Ingenieurgesellschaft für Arbeits- und Umweltschutz mbH, Entwicklung eines Verbrauchermarktes in der Provinzialstraße in 44388 Dortmund, Baugrund- und Gründungsgutachten, Abschließende Bewertung, Melle, 19. August 2009

Kaiser Ingenieure in der Gutenbergstraße 34 in 44388 Dortmund, Entwässerungskonzept, 08. Dezember 2009

Kaiser Ingenieure in der Gutenbergstraße 34 in 44388 Dortmund, Überflutungsnachweis, 27. April 2010

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt