Bebauungsplan Ap 118n - Alt Schüren West -



Teil I Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Gliederung der Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 9 und 10 BauNVO

(1) Ausschluss von Nutzungen.

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher ist generell nicht zulässig. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der Dortmunder Sortimentsliste definiert (s. Anlage in der Begründung).
Ausnahmsweise sind folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:

- Betriebe des Kfz- und Caravanhandels
- Betriebe des Kfz- und Caravanhandwerks (Werkstätten) sowie der Handel mit Kfz- und Caravanersatzteilen
- Handel mit Campingartikeln (ohne Bekleidung und Schuhe), wenn sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten
- Handel mit Bau- und Heimwerkerbedarf, wenn sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten
- An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem entsprechenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss unter der Größe der Geschossfläche der Handwerks- und Gewerbebetriebsteiles liegen und darf die Größe von maximal 40 % des Handwerks- und Gewerbebetriebes nicht überschreiten.

(2) Gewerbegebiet 1

Vorbemerkung:

Nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die Gewerbebetriebe entsprechend ihrer Kennzeichnung durch die Symbole ◇ und ◇ nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften nach der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 wie folgt aufgegliedert:

1 Zulässig sind:
- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 – 3 BauNVO
- der Abstandsklasse VII (Nr. 200 – 221)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Außerhalb der mit der Signatur ◆—◆ gesondert gekennzeichneten Fläche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht Bestandteil des Gewerbegebietes GE 1 sind:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Nr. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb innerhalb der mit der Signatur ◆—◆ gekennzeichneten Fläche zugeordnet sind
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

(2) Gewerbegebiet 2

2 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Nr. 200 – 221) der Abstandsliste 2007
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlage für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Nr. 161 – 199) der Abstandsliste 2007, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, wie sie in der TA Lärm präzisiert sind, einhalten.
- Außerhalb der mit der Signatur ◆—◆ gesondert gekennzeichneten Fläche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

Nicht Bestandteil des Gewerbegebietes GE 2 sind:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Nr. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

§ 2 Festsetzung einer Anlage zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
§ 1 Nr. 10 BauNVO)

Innerhalb der mit dem Symbol ▭▭▭ gekennzeichneten Fläche ist der Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement gemäß Nr. 2.13 der 4. BImSchV in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504 / BGS. II FNA 2129-8-4-2) als *Fremdkörper* gem. § 1 (10) BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 zulässig.

§3 Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

3 Die mit der Ziffer 3 festgesetzte Waldfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Angrenzend zu den benachbarten Baufläche ist innerhalb der Waldfläche ein ausschließlich mit Strauchern bepflanzter Waldsaum in 10 m Breite zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

4 Innerhalb der mit Ziffer 4 festgesetzten Flächen ist auf neu herzustellenden Stellplatzanlagen für je 4 angefangene Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (hochstämmig, Stammmindestumfang 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden und ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Außerdem sind, der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der mit Ziffer 4 festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu 40% mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Pflanzenauswahlliste mit den potenziellen natürlichen Vegetation in Dortmund ist der Begründung beigefügt.

5 Auf der mit Ziffer 5 gekennzeichneten öffentlichen Stellplatzanlage ist die vorhandene Begrünung aus Sträuchern und Bäumen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der Leitungen für Niederschlagswasserbeseitigung unterirdisch zu führen.

§ 6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Symbol Ⓐ gekennzeichneten Flächen können mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit, der Stadt Dortmund, der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden.

Ⓑ Die mit dem Symbol Ⓑ gekennzeichneten Flächen können mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Deutschen Telekom belastet werden.

Ⓒ Die mit dem Symbol Ⓒ gekennzeichneten Flächen können mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH belastet werden.

Teil II Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammund Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Anhäufe menschen 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. 0231/50 – 2 42 92, Fax. 0231/50 – 2 67 30) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761/9 37 50, Fax. 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(2) Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnliche Maßnahmen, Bodenaushub

Im Bereich der nach § 9 Abs. 5 BauGB mit dem Symbol ✕ ✕ ✕ gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung von Flächen, gemäß Kataster der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen) sind alle Eingriffe in den Untergrund im Vorfeld mit dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den beiliegenden Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (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.

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.

(3) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Einrichtung 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 „Wiederanlagerungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationserstbewicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(4) 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

(5) Methanausgasungen

Gemäß Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte (Stand 12/1999) liegt der Planbereich in Zone 1. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich.

(6) Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insofern sind bei vom Bauherrn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sich aus der vorgegeben und müssen vor Baubeginn umgesetzt werden.

(7) Bergbau

Unterhalb des Planbereiches ist Abbau von Steinkohle und Eisenstein in tages-/ oberflächennahen und tiefen Bereichen durch unterschiedliche Bergwerke dokumentiert. Im Bebauungsplan sind die bekannten Tagesöffnungen des Bergbaues dargestellt.
Sicherungsmaßnahmen zu den gekennzeichneten Schächten sind nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass keine dem heutigen Stand entsprechende Sicherung vorhanden ist.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass unter der Planfläche auch widersechlicher Bergbau (Unterbergbau) vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. derartiger Bergbau stattgefunden hat, kann auf der Grundlage heute vorhandener Unterlagen nicht abschließend behandelt werden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz des o.g. umgegangenen bzw. möglicherweise umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind möglich:

- Nach allgemeiner Lehrmeinung sind schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen innerhalb eines Zeitraumes von ca. fünf Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der in tiefen Bereichen geführten Gewinnung auf dies Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.
- An die Stollenmundlocher schließen sich Stollen an, die sich auch innerhalb des Bebauungsplanes befinden. Von Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist auszugehen, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.
- Die im tages-/ oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können über diesem Teil des Planungsgebietes eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflachen verursachen
- Sollten im tages-/oberflächennahen unter dem Plangebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widersechlichen Abbaus Dritter oder aber Unterbergbau/ vorhanden sein, so kann über diesen Teil des Plangebietes eine Absenkung oder ein Einsturz durch Tagesoberflächen nicht ausgeschlossen werden.
- Beim Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder bei Einsturz der Tagesöffnung muss in der naheren Umgeung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

(8) Altlasten

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Verdachtfläche im Bereich der ehemaligen Zeche "Freie Vogel" mit Betriebsfläche, Schachtanlage einschließlich Kokerei und Brikettfabrik sowie nördlich angrenzend ehemaligen Halden/flächen. Ob heute noch umweltrelevante Gefahrdungen ausgehen, evt. auch mit Auskerkungen auf Umgebungsflächen z. B. über den Grundwasserpfad, kann anhand vorliegender Unterlagen nicht beurteilt werden. Solche Gefahrdungen können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

(9) Abstandsliste 2007

Die Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

(10) Dortmunder Sortimentsliste

Die Dortmunder Sortimentsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt

---

Die 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 sowie der mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den

Vermessungs- und Katasteramt

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 09.04.2008 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (öffentlichkeitsbeteiligung).

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Rat der Stadt hat am beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Ap 118n «Alt Schüren West» als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB fortzuführen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Inhalt des Bekanntmachung der den Bebauungsplan Ap 118n «Alt Schüren West» mit dem Beschluss des Rates vom übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den

Oberbürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 09.04.2008 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Ap 118n «Alt Schüren West» aufzustellen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan-Entwurf Ap 118n «Alt Schüren West» hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Einsicht wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 a BauGB sowie in Verbindung mit §§ 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 Ap 118 n «Alt Schüren West» als Satzung beschlossen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Ap 118n «Alt Schüren West» in Kraft getreten.

Dortmund, den

Bereichsleiter

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) OM 23.09.2004 (BGBl. 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)

GE — Gewerbegebiet (§9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; i.V. m § 16 BauNVO, §20 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO
(2,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
III — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze
o — Offene Bauweise

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

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlagen
Elektrizität

Fläche für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Waldflächen
R+W — Rad- und Wanderweg

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 , Nr. 21 o. Nr. 16 § 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 10 BauNVO)

Grenze des Geltungsbereiches
A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (unterirdisch) zu belastende Flächen (s. textl. Festsetzung)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1 — Textliche Festsetzung
Fremdkörperfestsetzung Transportbetonwerk
Anschluss von Wohnbebauung

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB

R = 20m — Sicherheitszonen im Bereich ehemaliger Tagesöffnungen
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen gemäß Kataster der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Nr. 5 BauGB)

Bebauungsplan Ap 118n - Alt Schüren West -

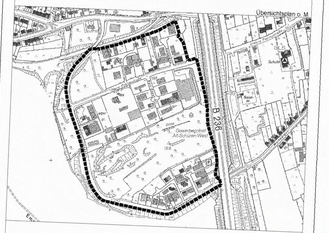
Maßstab	Blatt	Abteilung
1 : 1000	1	61/4

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.
Zu diesem Bebauungsplan gehören die Begründung vom 31.10.2008 und folgende Gutachten:

TÜV Nord: Gutachten Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplanes Hö 252 "Dortmund PHOENIX See" vom 21.9.2007, sowie die Ergänzung vom 23.09.2008

TÜV Nord: Gutachtliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 "PHOENIX See und Ap 118n "Alt Schüren West" in Dortmund, 21.06.2007

TÜV Nord: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 "PHOENIX See" und Ap 118 "Alt Schüren West in Dortmund, 10.05.2007



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt