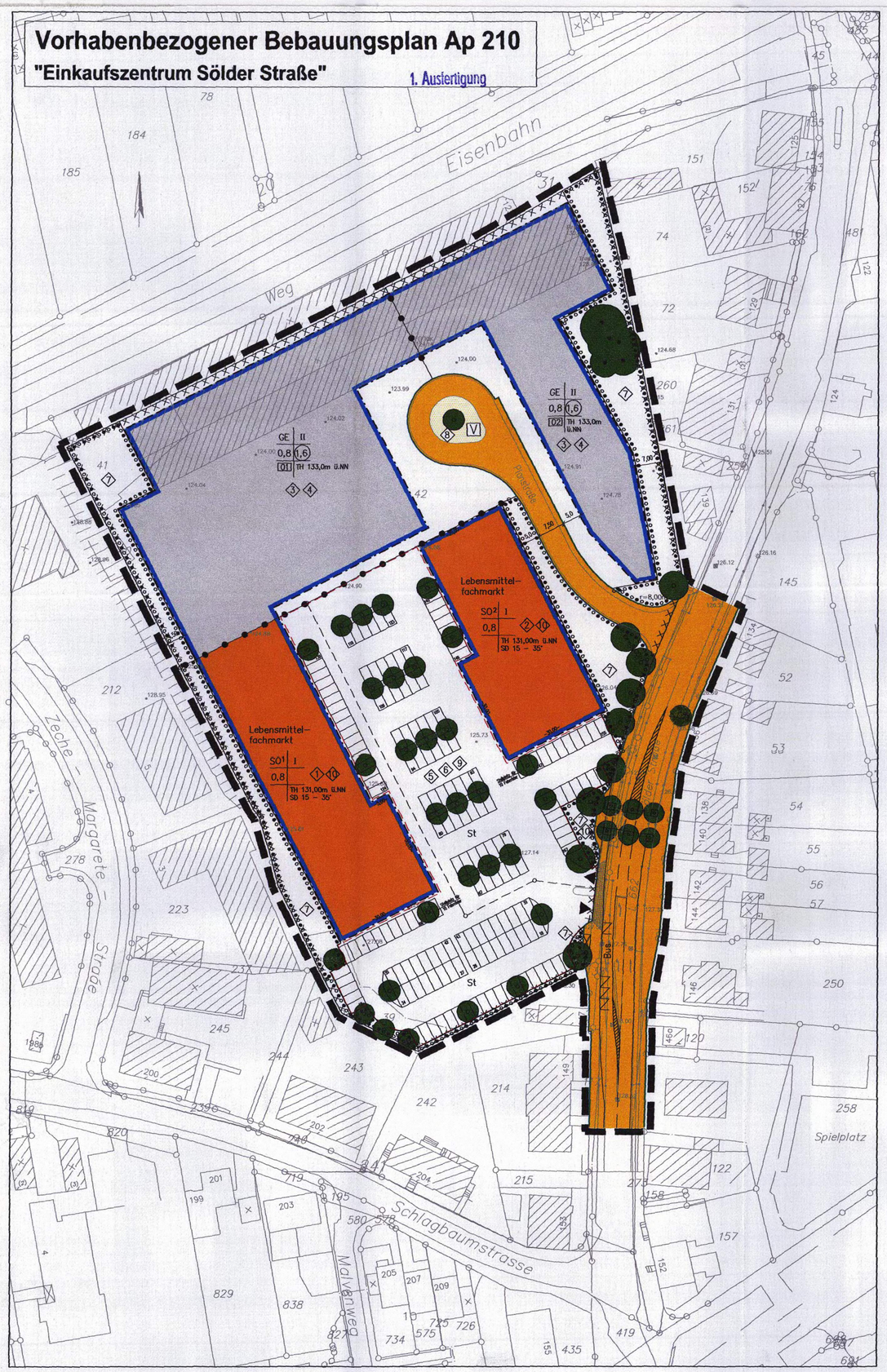
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ap 210

"Einkaufszentrum Sölder Straße"

1. Ausfertigung



I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132)

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

- GE – Gewerbegebiet
- SO – Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel

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

- (1,6) – Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§19 BauNVO)
- 0,8 – Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- I – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- TH 133,00m ü.NN – Höchstgrenze der Traufhöhe in m ü. NN. Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277.

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V – Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
- Einfahrt/Ausfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltender Baumbestand
- zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.2 und 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1 – Textliche Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW)
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 01.03.2000)

- Hauptfirstrichtung
- SD – Satteldach
- 15 – 35° Dachneigung

Sonstige Darstellungen

- 5,0 – Bemaßung von Abständen
- vorhandene Bebauung
- 42 – Flurstücksnummern
- •125.73 – Geländehöhen ü. NN
- 01 – Teilfläche zur Bestimmung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (siehe textl. Festsetzung 4)
- Überfahrt

II. Textliche Festsetzungen

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

1 Sonstiges Sondergebiet SO¹(Lebensmittel-Vollsortimenter)
In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet SO¹ sind nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer max. Verkaufsfläche von 1.300 qm und nachfolgender Sortimentsgliederung zulässig:

Kernsortiment	max. Verkaufsfläche (qm)
Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)	
Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	940
Getränke	200
Nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	60
Kernsortiment insgesamt	1.200
Ergänzendes Nahversorgungsangebot (z.B. Backshop)	100
Gesamtverkaufsfläche	1.300

2 Sonstiges Sondergebiet SO²(Lebensmittel-Discounter)
In dem mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet SO² sind nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer max. Verkaufsfläche von 890 qm und nachfolgender Sortimentsgliederung zulässig:

Kernsortiment	max. Verkaufsfläche (qm)
Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)	
Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	830
Getränke	
Nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	80
Kernsortiment insgesamt	890
Gesamtverkaufsfläche	890

3 Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach § 8 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

In den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig.
Nicht zulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe. Zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und in ihrer Größe diesem untergeordnet sind.

b) Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, d.h. Tankstellen und Anlagen für sportliche Nutzungen.

c) Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

§ 2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

4 Immissions-Kontingentierung
Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden für das GE-Gebiet immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L_{WA}(IFBS) festgesetzt. Auf der jeweiligen Teilfläche sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

Fläche	(IFBS) dB(A) tags	nachts
01	60	55
02	55	40

Vor Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm und DIN 18005 der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche höchstzulässige Schallleistungspegel eingehalten wird.

5 Stellplatzanlage SO-Gebiet

Der von Kunden des Einkaufszentrums mit Einkaufswagen überfahrbare Aussenbereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen. Die Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphalt oder glattes Pflaster ohne Fase.

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

6 Stellplatzbegrünung
Die mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Stellplatzflächen sind wie im Plan dargestellt mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen zu untergliedern.

Art: heimischer, standortgerechter Laubbaum
Qualität: Hochstamm, großkronig, 1. Ordnung, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18–20 STU

Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen und mittels Bügel vor Überfahrt zu schützen. Die Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen sind mit Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art:
- Berberis vulgaris – Berberitze
- Ribis sangaineum – Blutjohannisbeere
- Spirea agufa – Schneespiere

7 Gebüsche, Strauchhecken
Die mit der Ziffer 7 gekennzeichneten Flächen sind mit freiwachsenden Strauchhecken und Gebüschgruppen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art:
- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
- Prunus padus – Trauben-Kirsche
- Sorbus aucuparia – Eberesche

Qualität: Heister, ohne Ballen, 150–175 cm

8 Verkehrsgrün
Das im Planbereich mit der Ziffer 8 dargestellte Verkehrsgrün ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und mindestens einem Einzelbaum zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9 Reduzierung des Versiegelungsgrades
Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 5 Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 + 2, § 13 und § 86 Abs. 1 + 2 BauO NW)

10 Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung des Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Darüber hinaus ist je Markt ein Firmenlogo in der Höhe bis max. 132,00 m über NN im Zufahrtsbereich des Einkaufszentrums zulässig.

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 Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen 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.

(2) 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 Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Eintreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand : 1994" kann über das BWI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund lokal belegter, erhöhter Bodenbelastungen sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35 cm Stärke aus unbelastetem Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung – in Abhängigkeit der flächenbezogenen Gegebenheiten – als Auflage definiert.

Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern.

Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 13 BBodSchG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde –.

Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 cbm 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 > Z1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

(3) Abfallrecht
Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern hat grundsätzlich auf dem Gelände zu verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichen Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde 60/3-3 vorab zu informieren.

(4) Kampfmittelräumdienst
Bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Bauherren verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund (32/1) zu stellen. Die Luftbildauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Auswertung evtl. ergebende Erfordernisse zur Kampfmittelräumung werden vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt.

(5) Ausführungsgrundsätze
Soweit in diesem vorhabenbezogenen 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.

(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) Grünordnerischer Begleitplan
Dem VEP ist ein Grünordnerischer Begleitplan in Text und Karten beigefügt. Hieraus sind nähere Bestimmungen, zur Ausgestaltung der grünplanerischen Ausführungsmaßnahmen zu entnehmen. Der Grünordnerischer Begleitplan kann im Planungsamt eingesehen werden.

(8) Fluglärm des Flughafens Dortmund
Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung zum Flughafen Dortmund. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster anzuwendenden Kriterien zumutbar. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster hat diese keine rechtliche Handhabe, gegen die Lärmauswirkungen anzugehen, soweit der Flugbetrieb durch zulässigen Betrieb erzeugt wird.

(9) Flugsicherung
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Kontrollzone des Flughafens Dortmund. Innerhalb dieses Raumes werden vom Flughafen Dortmund aus die Flugbewegungen überwacht.

(10) Bauhöhenbeschränkungen innerhalb des Bauschutzbereiches
Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einer Entfernung von ca. 2,0 km innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Dortmund. Hierdurch können sich Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Höhe von Bauwerken ergeben. Es wird empfohlen, die Bauhöhenbeschränkung bei der zuständigen Luftfahrtbehörde, der Bezirksregierung Münster abzufragen.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören die Begründung vom 10.11.2003 und der Durchführungsvertrag Teil A und B sowie nachfolgende Fachgutachten:

- Richters & Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Ahaus: Schalltechnisches Gutachten –Immissionsprognose– Bericht Nr.: L-261-02 vom 19.05.2003
- Generalplaner Infrastruktur Dr. Lessmann GmbH Dortmund: Verkehrsuntersuchung zur Neubebauung des Bundeswehrgeländes in Dortmund-Sölde, 03.11.2003
- Landschaft und Siedlung GbR Recklinghausen: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum VEP Ap 210 Einkaufszentrum Sölder Straße, Juni 2003
- Ingenieurbüro für Prüftechnik Dortmund: Orientierende Altlastenerkundung für den Mobilmachungsstützpunkt Dortmund-Sölde, Bericht Nr.: 02-2689 vom 02.08.2002

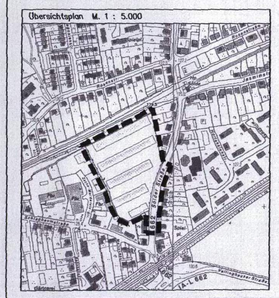
Planverfasser :
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de
tel. 0231/55 71 14-0 • fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

Vorhabenträger :
FOCUS BAU Liegenschaften GmbH & Co. Dortmund KG
Fürstenrieder Str. 270
81377 München

Stadt Planungsamt Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ap 210, "Einkaufszentrum Sölder Straße"

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stand: 11/2003

1. Ausfertigung

Blatt 1

Maßstab 1: 500

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.11.2003

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/5

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I,S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 18.11.03 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 19.01.2004
Stadt Dortmund 3517 Vermessungs- u. Katasteramt
Carsten
Öffentl. best. Vermess.-Ing.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 11.12.2002 nach § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der hier zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 210 "Einkaufszentrum Sölder Straße" einzuleiten und die Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.02.2003 bis 17.02.2003 stattgefunden.

Dortmund, den .....
Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den .....
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den .....
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 15.01.04 nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit dem §§ 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) in der zur Zeit geltenden Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 15.01.04
Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in der "Dortmunder Bekanntmachungen" – Amtsblatt der Stadt– Nr. 8 – vom 20.2.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ap 210 "Einkaufszentrum Sölder Straße" als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 24.02.04
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 210 "Einkaufszentrum Sölder Straße" mit dem Beschluss des Rates vom 15.01.04 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 15.01.04
Oberbürgermeister — Ratsmitglied