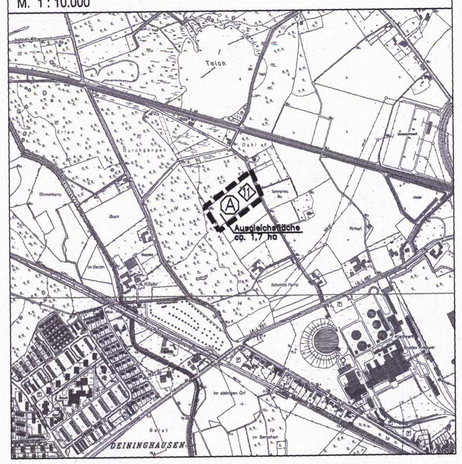
1. Ausfertigung

Vorhabenbenbezogener Bebauungsplan Hu 142

Einzelhandelsstandort Dortmund-Huckarde, Aspeystraße



Externe Ausgleichsfläche:
Gemarkung Dortmund-Oestrich, Flur 5, Flurstück 7
M. 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

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 vom 12.03 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.
Dortmund, den 18.11.2003
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Rat der Stadt hat am 18.12.03 nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ SGV NRW 2023) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hu 142 als Satzung beschlossen.
Dortmund, den 14.01.04
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" –Amtsblatt der Stadt– Nr. 3/04 vom 13.02.04 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hu 142 in Kraft getreten.
Dortmund, den 13.02.04
Abteilungsleiter

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hu 142 mit dem Beschluss des Rates vom 18.12.03 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.
Dortmund, den 13.02.04
Oberbürgermeister

- Die Anzahl der LKW– Anlieferungen/Tag wird auf max. 4 LKW in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr festgelegt.
- Für die Lüftungs– und Kälteanlagen darf ein max. Schallleistungspegel von L_{WA} = 70/65 dB (A) tags/nachts für die Zu– und Abluftöffnung auf dem Dach je Öffnung nicht überschritten werden.

(4) Stellplatzbegrünung

Die Stellplatzflächen sind gem. der zeichnerischen Festsetzung mit 11 Bäumen zu untergliedern. Die Bäume sind in offene Baumscheiben zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art: Corylus colurna Baumhasel

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18–20 cm Stammumfang

(5) Einzelbäume

Als Einzelbäume sind gem. den zeichnerischen Festsetzungen in der rahmenbildenden Eingrünung 9 Bäume folgender Art in Anzahl und Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Anzahl/Art:		
	5 Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	4 Corylus colurna	Baumhasel

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18–20 cm Stammumfang

(6) Ersatzmaßnahme Einzelbaum

Die mit der Maßnahme (6) festgesetzten 5 Bäume dienen als Ersatzmaßnahme für den Verlust der lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützten Bäume. Die genauen Standorte sind in der Ausführungsplanung festzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art:		
	2 Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	2 Alnus glutinosa	Schwarzerle
	1 Fraxinus excelsior	Esche

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 20–25 cm Stammumfang.

(7) Gebüsch

Auf der mit dem Maßnahmensymbol (7) gekennzeichneten Fläche ist ein heimisches Gebüsch anzulegen. Der Pflanzabstand im Raster beträgt 1,50 m. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflanzenauswahl stehen ausschließlich zur Verfügung:

Art:		
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa arvensis	Feld–Rose
	Rosa canina	Hunds–Rose
	Rubus caesius	Kratz–Beere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 80–100 cm.

(8) Schnitthecke

Die mit dem Maßnahmensymbol (8) gekennzeichnete Fläche ist mit einer einreihigen, geschnittenen Hecke zu bepflanzen. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflanzenauswahl stehen ausschließlich zur Verfügung:

Art:		
	Carpinus betulus	Hainbuche

Qualität: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 80–100 cm.

(9) Bodendeckende Gehölze und Stauden

Auf den mit dem Maßnahmensymbol (9) gekennzeichneten Flächen sind bodendeckende Gehölze und Stauden zu pflanzen.
Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(10) Rasenfläche mit Versickerungsfunktion

Die mit dem Maßnahmensymbol (10) gekennzeichnete private Grünfläche ist mit einer standortgerechten Grasmischung einzusähen. Innerhalb der Fläche werden Mulden zur Versickerung des Regenwassers ausgebildet.

(11) Externe Ausgleichsfläche (Flächenpool)

Auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstücks 7 der Flur 5, Gemarkung Oestrich ist in 2002 ein Wald (in Ergänzung zum Bestand) mit ausgeprägtem Waldrand (Waldmantel) und Waldsaum angepflanzt worden. Die Fläche wird als Ökokonto vom Umweltamt der Stadt Dortmund für den Vorhabenträger geführt. Die Gesamtfläche von ca. 1,7 ha ist in einer Maßnahme entwickelt worden (siehe folgende Beschreibung). Für diesen Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 2.328 qm bzw. 25.608 Punkten zum Ausgleich benötigt und herangezogen.

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 Baustoffen/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) Beseitigung von Niederschlagswasser
Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1998 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach– und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermeiden oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

In § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein Westfalen (Landeswassergesetz LGW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind, neu geregelt.

(6) Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 BauGB für landschaftspflegerische Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen
Soweit in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" in der jeweils gültigen Fassung.

(7) 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.

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 :
Medibau Grundstücksgesellschaft mbH
Werner Pfaller
Rauxeler Strasse 19
44575 Castrop–Rauxel

Stadt Planungsamt Dortmund

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)
- (SO) Sondergebiet Lebensmittel–Einzelhandel (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16–21a BauNVO)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- I Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- 76,90 OK Fertigfußboden geplant in m ü. NN
- OK max. 85,90 m maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN

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

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein– und Ausfahrtbereich

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- private Grünfläche (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 10)

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 (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7 und 8)
- zu pflanzender Baum (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4, 5 und 6)
- zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen
- Fläche für Stellplätze
- St Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (i.V.m textl. Festsetzung Nr. 3)
- (E) Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§9 Abs.1a BauGB)
- (A) Zuordnung des externen Ausgleichs zum Gesamteingriff (siehe Beiplan)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- (1) Textliche Festsetzung
- (N) Versickerung Niederschlagswasser

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
- 20°–23° Dachneigung

Sonstige Darstellungen
- geplantes Gebäude (Hinweisliche Darstellung)
- Eingangsbereich
- vorhandene Bebauung
- 621 Flurstücksnummern
- •68.07 Geländehöhen ü. NN
- Gehwegüberfahrt

II. Textliche Festsetzungen

(1) Regelungen zur Aufteilung der Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche des Lebensmittel–Discounters ist auf max. 800 qm begrenzt.

Folgende Sortimente sind zulässig:

WB–Nr.	Kernsortiment	max. Verkaufsfläche (qm)
00 – 13, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl–, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde– und Katzenfutter)	740
15–18	Wasch–, Putz–, Reinigungs– und Körperpflegemittel, Kosmetika	
66	Nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	60
	Kernsortiment insgesamt	800

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

Als Dacheindeckung sind rote Betondachsteine zu verwenden. Die Verkleidung der Aussenwände erfolgt mit roten oder rotbraunen Verblendklinkern, die tragenden Stützen werden in Sichtbeton ausgeführt.
In den Giebelbereichen kommt eine Zinkverkleidung in Stehfalzkonstruktion zur Ausführung. Die Fenster und Schiebetüren werden in Aluminium, braun (RAL 8014) ausgeführt.
Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung des Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Darüber hinaus ist ein Firmenlogo in der Höhe bis max. 2,50 m über Stellplatzniveau im Zufahrtsbereich des Marktes zulässig.

(3) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung sind nachfolgende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:
- Die mit (3) festgesetzte Anlieferungszone ist mit einer Dach– und Wandkonstruktion einzuhausen. Das bewertete Schalldämm–Maß nach DIN 52 210 für Dach und Wand muß mind. Rw = 18 dB betragen.

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.

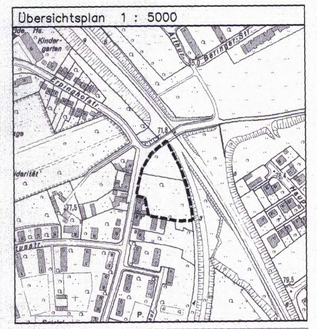
Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 13 BBodSchG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde –.

Stadt Planungsamt Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hu 142
Einzelhandelsstandort Dortmund-Huckarde
Aspeystraße

Stand: 11/2003

Übersichtsplan 1 : 5000



in 1 Blatt

Blatt 1

Maßstab 1: 500

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.11.2003 und der Durchführungsvertrag Teil A und B

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Abt.: 61/4