Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mg 156

– westlich Treckmannweg –

1. Ausfertigung

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 156
Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



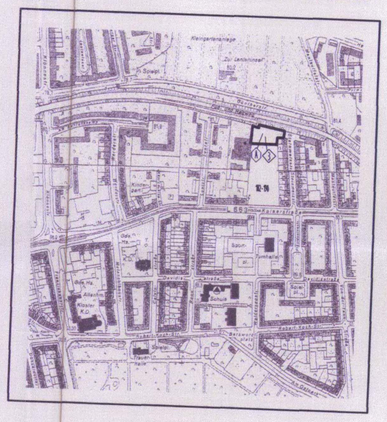
M: 1/500

Dieses Blatt Nr.:1 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 156 und bildet mit dem Blatt 2 der Erstausfertigung eine Einheit.

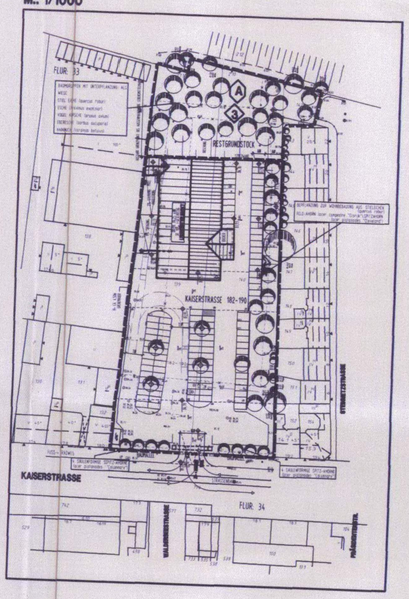
Dortmund, den 13.11.03

Stadtrat

Ausgleichsfläche nördliches Grundstück Kaiserstraße 182-190
M.: 1/5000



Ausgleichsfläche Grundstück Kaiserstraße 182-190
+ Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (südl. Grundstück)
M.: 1/1000



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

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB sowie §16 -§2 1a BauNVO)

- 0,8 – Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- I – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- 66.30 – OK. Gelände geplant ü.NN
- 66.20 – OK. Fertigfußboden geplant ü. NN

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sowie §22 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Fuß- und Radweg
- F – Fußweg
- Einfahrt
- Ausfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
- zu pflanzender Baum als nachrichtliche Eintragung siehe auch textl. Festsetzungen
- zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- St – Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbez. Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- E – Kennzeichnung von Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind
- A – Zuordnung der externen Ausgleichsfläche zum Gesamteingriff

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

- SD – Satteldach
- PD – Pultdach
- 18°-25° – Dachneigung

Sonstige Darstellungen

- Eingang
- vorhandene Bebauung
- V – Verkehrsgrün
- Baukörper
- 8 – Lichtzeichenanlage
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Textliche Festsetzungen

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

In dem Sondergebiet (Zweckbestimmung Lebensmittel- Einzelhandel) gem. § 11 (3) Nr.: 2 BauNVO ist insgesamt eine Verkaufsfläche von 1000 qm zulässig.

Sortimentsliste für SB-Märkte (Discounter)

WB Nr.	Kernsortimente	Maximale Verkaufsflächen (qm)
WB DC 13 WB 960 WB 15-18 WB 66	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (ausschl. Milchprodukte Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung) Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel (insgesamt max. 60 qm)	890 60
	Kernsortimente insgesamt:	950
WB	Ergänzendes Nahversorgungsangebot (Backshop)	50
	Verkaufsflächen insgesamt maximal:	1.000

Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.1+2, §13 und §86 Abs.1 Nr.1 +2 BauONW)
Gestaltung

Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 18°-25° zu erstellen. Als Dacheindeckung sind rote Betondachsteine zu verwenden. Im Giebelbereich kommt eine Zinkverkleidung in Stehfalzkonstruktion zur Ausführung. Die Fassade ist eine weiße Putzfassade (RAL 9010) mit grau (RAL 7010) abgesetzten Lisenen und Sockel. Fensterrahmen und Türen: blau (RAL 5010).

Werbeanlagen:

Es wird eine Standfläche H=6,50m,B=2,00m, L=2,00m an der Grundstückszufahrt oder einer gut einsehbaren Stelle des Grundstückes installiert. Hinweise der Gebäudebereich kommt eine Zinkverkleidung das Firmenlogo (Größe2,00m/2,00m) angebracht, sowie im Bereich des Backshops das Firmenlogo des Bäckers. Im Bereich des Einganges des Lebensmittelmarktes wird eine Wärme (Größe ca. B=1,70m, H-Wärme= 1,215m; H-gesamt= 2,05m) in Verbindung mit den Einkaufswagen- Stellplätzen angebracht. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Bei den Anlagen der Außenwerbung ist das Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein Westfalen StrWG NW in Bezug auf die Abstände der Anlagen zur Straße Königshalt einzuhalten.

Für Werbeanlagen, die nach Bauordnung NW genehmigungspflichtig sind, ist vor Erstellung eine Baugenehmigung einzuholen.

Flächen für Stellplätze (außer Fahrgassen), sowie private Fußwege

Diese Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, soweit laut Bodengutachten möglich.

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

Da an das Plangebiet im Osten und Süden ein "Reines Wohngebiet" angrenzt, werden für den gesamten Planbereich folgende Festsetzungen getroffen, damit die für ein "Reines Wohngebiet" geltenden Geräuschimmissions- Richtwerte von tagsüber 50 dB(A) und 35 dB(A) nachts eingehalten werden.

1. Sämtliche Anlieferungs- und Verladetätigkeiten dürfen nicht während des Nachtzeitraumes von 22.00- 6.00 Uhr, sowie nicht während der Ruhezeiten von 6.00-7.00 Uhr und 20.00-22.00 Uhr erfolgen.
2. Die Warenanlieferung im Bereich der Verladerampe wird vollständig eingehaust.
3. 9 PKW- Stellplätze an der Süd/Ost- Grenze (an der Schrapmüllerstraße) werden als Personalparkplätze ausgewiesen und gekennzeichnet.
4. Kühlaggregate in überdachten Be- und Entladebereich dürfen einen Schallleistungspegel von Lw=75 dB(A) nicht überschreiten und keine auffälligen Einzeltöne gem. Richtlinie VDI 2058 in Geräuschspektrum enthalten.
5. Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen befahrene Bereich wird mit einem ebenen Fahrbahnbelag versehen, um Körperschallgeräusche zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen.
6. Im Außenbereich des Betriebsgeländes dürfen keine Lautsprecheranlagen oder Telefonanlagen betrieben werden.

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

Die Stellplatzanlage ist gem. der zeichnerischen Festsetzung zu begrünen und durch Pflanzflächen zu gliedern. Diese Pflanzflächen (Baumscheiben) sind mit je einem hochstämmigen, großkronigen, einheimischen Laubbaum (acer platanoides-Spitz-Ahorn) mit einem Stammumfang (STU) von 18-20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Diese Anpflanzung umfasst insgesamt 8 Laubbäume. Die jeweilige Baumscheibe von der Mindestgröße eines Stellplatzes ist mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Rahmenbildende Baumpflanzung

Als straßenbegleitende, rahmenbildende Eingrünung entlang der Schrapmüllerstraße und der Straße Königshalt sind insgesamt 19 hochstämmige, großkronige, einheimische Laubbäume (fraxinus excelsior- Esche) mit einem Stammumfang (STU) von 18-20 cm (in 1m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die offene Bodenfläche dieses Pflanzstreifens ist mit wintergrünen Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 0,50 m zu begrünen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(1) Flächige Gehölzanpflanzung

Die mit Ziffer (1) gekennzeichnete Fläche ist straßenbegleitend mit 4 hochstämmigen, großkronigen, einheimischen Laubbäumen (fraxinus excelsior-Esche) mit einem Stammumfang (STU) von 18-20 cm (in 1 m Höhe gemessen) und des weiteren mit heimischen, standortgerechten Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Gebäudeeinrahmende Begrünung

Die mit Ziffer (2) gekennzeichnete Fläche ist zu mind. 40% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und max. 60% mit Rasen, Blumenwiese oder Stauden einzugrünen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

(3) Ausgleichsmaßnahme/Anlage einer Grünfläche mit Baumgruppen

Die 1.970 qm große Fläche (nördlicher Teil des Grundstücks Kaiserstraße 182-190 in Dortmund, Flur 33, Flurstücke 2 10,211) ist zu entsiegeln und mit mind. 21 hochstämmigen, einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stieleiche-quercus robur, Hainbuche-carpinus betulus, Vogel-Kirsche-prunus avium, Feld-Ahorn- acer campestre, Eberesche- sorbus aucuparia, Gemeine Esche- fraxinus excelsior, Sand-Birke- betula pendula) mit einem Stammumfang (STU) von 20-25 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu bepflanzen und in Baumgruppen zu gliedern. Zur insgesamt flächendeckenden Eingrünung ist die Anlage einer Extensivwiese oder die Be- bzw. Unterpflanzung mit heimischen bodendeckenden Gehölzen/Stauden erforderlich. Die Anpflanzungen sind vor Durchführung mit dem Umweltamt abzustimmen, sowie zukünftig fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen

Das Grundstück ist mit einer immergrünen Hecke und einem Zaun einzufrieden.
Beispiele für eine immergrüne Hecke:
Berberis julianae (großblättrige Berberitze)
Berberis thunbergii (grüne Hecken-Berberitze)
Prunus laurocerasus "Herbergii" (aufrechte Lorbeerkirsche)
Prunus laurocerasus "Schipkaensis" (großblättrige Lorbeerkirsche)
Pyracantha-Hybride "Orange Glow" (Feuerdorn)
Pyracantha- Hybride "Red Column" (Feuerdorn)

III. Hinweise

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 der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke hiervon 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:02761-24661) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gem. §2 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.98 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Instituts der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand 1994" kann über das BWI-Bau, PF 101554 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 unbelasteten Vegetationsböden 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 m³ 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 gem. Wasserhaushaltsgesetz(WHG)- und KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz)) voraus.
Bodenaushub darf nicht als Abfall entfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben.

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.
Quellen, Rückhalte und Gräbungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
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.

Baumschutz

Soweit keine anderen Regelungen getroffen sind, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

Kampfmitteträumung

Von Seiten des Bauherrn bzw. des von ihm beauftragten Architekturbüros ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Luftbildauswertung zu stellen. Die sich aus der Auswertung evt. ergebenen Erfordernisse zur Kampfmittelräumung sind vor Baubeginn umzusetzen.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991, S.58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 03/2003 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, 31.10.2003

Dipl.-Ing. Bieberstedt Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 05.11.2001 bis 19.11.2001 stattgefunden.

Dortmund,

Abteilungsleiter

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 26.09.2001 nach §12 Abs.2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141/BGBl. III/FNA 213-1) beschlossen, das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg156 einzuleiten und die Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund,

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am ____ nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 156 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund,

Abteilungsleiter — Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg156 hat mit Begründung nach §12 in Verbindung mit §3 Abs.2 Satz1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ____ bis ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund,

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 20.11.2003 nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB und den §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666,SGV NRW 2023) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, 27.11.2003

Oberbürgermeister — Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend §2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg156 mit dem Beschluss des Rates vom 20.11.03 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, 04.02.2004

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in den " Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 7 vom 13.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Mg156 in Kraft getreten.

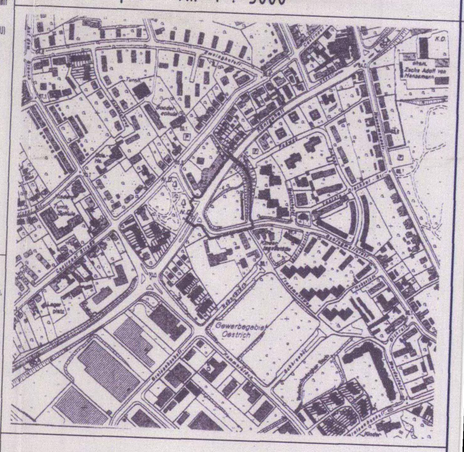
Dortmund, 16.02.2004

Abteilungsleiter

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 08.10.2003, sowie die Durchführungsverträge Teil A und B und die folgenden Fachgutachten:

- Verkehrskonzept für die Ansiedlung eines Lidl- Marktes an der Straße Königshalt in Dortmund Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Theine, Hannover, Juli/November 2000
- Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Dortmund- Oestrich Grünplan- Büro für Landschaftsplanung- Dortmund, Juli 2001
- Geräuschimmissions-Prognose nach TA- Lärm, Neubau eines Lidl- Marktes mit Backshop Königshalt/Schragmüllerstraße, Dortmund- Oestrich Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, März 2002
- Umwelt- und abfalltechnische Screeninguntersuchung Geonorm GmbH, Gießen, August 2000
- Baugrunduntersuchung Geonorm GmbH, Gießen, August 2000

Übersichtsplan M.: 1 : 5000



Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt Abt. 61/4
vorhabenbezogener Bebauungsplan Mg 156
"westlich Treckmannweg"

Dortmund, 08.10.2003

M.: 1/500

Dipl.-Ing. AKNW
Regina Bieber
Hagener Str. 31 / 44225 Dortmund
TEL.: 0231 / 792277 20 FAX: 0231 / 792277 29