Vorhabenbezogener Bebauungsplan

VEP Scha 134 - Gleiwitzstraße / SB-Markt -

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990



GH	
Einzelhandel	Lebensmittel SB-Markt
0,8	1,0
o	FD / PD


Ansicht Gleiwitzstrasse, West M. 1:500


Seitenansicht, Nord M. 1:500

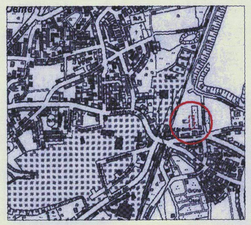
Ausgleichsmassnahmen für VEP Scha 134 - Gleiwitzstrasse - SB Markt
in Nähe des Plan-/ Eingriffsgebietes



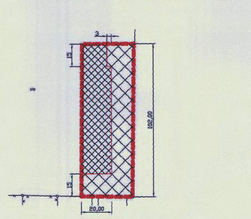
Ausschnitt (ohne Maßstab)

M7 Anlage eines Rigolensystems
Geschlossene/ offene Rigole
Durchlass
Zuführung in Kirchdemer Graben
M8 Pflanzung einer Baumreihe
M11 Verlegung eines öffentlichen Parks
Plan-/Eingriffsbereich

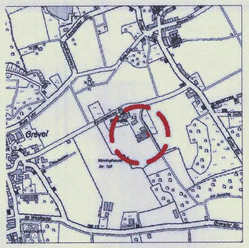
Ausgleichsfläche 1 für VEP Scha 134 - Gleiwitzstrasse - SB Markt



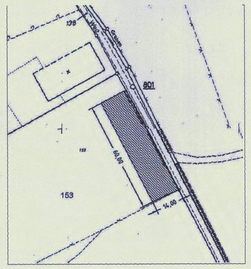
Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Ausgleichsfläche 2 für VEP Scha 134 - Gleiwitzstrasse - SB Markt



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt (M. 1:1000)

Gemarkung Lanstrop
Flur 12
Flurstück 153
Teilfläche 840 m²
Streuobstwiese

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl III / FNA 213 - 1- 6). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand: Februar 2005 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 14.03.2005
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 19.05.2005 nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 22/06/05
Oberbürgermeister
Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW, S.516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 19.05.2005 übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs.1 und 2 BekanntmachungsVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 24.06.05
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs.1 BauGB in den "Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtblatt der Stadt - Nr. 24 vom 17.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Scha 134 in Kraft getreten.

Dortmund, den 17.06.05
Abteilungsleiter

ZEICHENERKLÄRUNG
(Legende)

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

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

GH Sondergebiet Lebensmittel- Einzelhandel + Gastronomie (§ 11 Bau NVO)

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

I Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
OK OK max. für die I. geschossige Halle über NN (§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

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

Baugrenze
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
o offene Bauweise

4. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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

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

Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Einfahrt
Ausfahrt

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW in der Fassung vom 01.03.2000) (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232)

FD Flachdach
PD Pultdach

Bestandsdarstellungen
Sonstige Darstellungen

geplantes Gebäude
vorhandene Bebauung
252 Flurstücksnummern
72.20 Geländehöhen ü. NN
verlegter Bürgerplatz

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der BauNVO sowie § 86 BauO NRW

Teil I, Textliche Festsetzungen für den gesamten Planbereich

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen im Sondergebiet
§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § BauNVO
und § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

(1) In dem GH - großflächigen Einzelhandel ist ein SB-Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche vom 900 m² ein Getränkeshop von 170 m² sowie ein Backshop von 20 m² zulässig. Die gesamte Verkaufsfläche beträgt max. 1500 m². Des Weiteren sind Gastronomie sowie drei kleinteilige Komplementärläden mit einem sonstigen nahversorgungsrelevanten Angebot mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 120 m² zulässig.

§ 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten sowie die Ver- und Entsorgungsträger und die Stadt Dortmund haben das Recht, die mit dem Symbol ⊗ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten.

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

Im Planbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastigung des Kfz - Verkehrs durch die Gleiwitzstraße sowie der Stellplatzanlage und den Zu- und Ablieferungsverkehr für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden *Tabelle* aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI - Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl. NRW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutz*maß*nahmen*zu* erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung), ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

§ 4 Anpflanzung 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)

(1) Anpflanzungen

(2) Stellplatzbegrünung

Die Stellplatzanlage ist gem. der zeichnerischen Festsetzung mit 13 standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbäumen mit einem jeweiligen Stammumfang von 20 - 25 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu untergliedern und einzurahmen. Die Bäume sind in offene Bodenflächen fachgerecht einzupflanzen und mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Private Grünfläche

Die mit Ziffer (3) gekennzeichnete Fläche ist mit 15 standortgerechten, heimischen, Laubbäumen mit einem jeweiligen Stammumfang von 20 - 25 cm (in 1 m Höhe gemessen) zu bepflanzen und mit bodenbedeckenden Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen. Im Bereich der westlichen Gebäudefassade, die mit wildem Wein berankt und gestaltet werden soll, können auch pyramidiale Baumwuchsformen (z.B. Säulen-Eiche, Säulen-Hainbuche) verwendet werden. Bei einer Einfriedung der privaten Grünfläche mit einem Zaun soll dieser mit einer zaunrückwärtigen Heckenpflanzung bzw. mit Rankpflanzen ergänzt und aufgewertet werden.

(4) Fassadenbegrünungen

Die rückwärtige westliche und südliche Fassade sowie der Sichtschutzzaun werden mit Ranken begrünt, die mittels Rank- und Kletterhilfen an die Wände angebracht werden.

(5) Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke

Zur Eingrünung des Gebäudes ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen. Es können Kleinsträucher verwendet werden. Auf den privaten Grünflächen sind Bäume der gleichen Art der zu fällenden Bäume zu pflanzen. Die Grünfläche ist freizuhalten, anzusäen oder mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu begrünen.

Teil II

Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW

(1) Fassadengestaltung

Der zweigeschossige Fassadenbereich entlang der Gleiwitzstraße ist als Fassadenmaterial mit einem rot bis rot-blau-bunten Klinker auszubilden.

(2) Dachform

Der zweigeschossige Baukörper entlang der Gleiwitzstraße wird als Reihung von kleinteiligen Pultdächern ausgebildet.

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 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 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 8 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 Versorgungsgründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35 cm Stärke aus unbelastetem Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung - in der 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) 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 wasserrechtl. Vorschriften sind hierbei zu beachten.

In § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) 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 Kostenerstattungsbeträgen" in der jeweils gültigen Fassung.

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

(8) Methanausgasungen:

Seit 1991 kam es an mehreren Stellen im Stadtgebiet zu Austritt von Methangas an der Tagesoberfläche. Nähere Überprüfungen ergaben, dass es sich in diesen Fällen um natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlengebirge handelt. Solche Austritte können durch natürliche (z.B. geologische Verwerfungen, Brüche etc.) und anthropogene (z.B. Bohrungen, Geländeeinschnitte etc.) Wegsamkeiten begünstigt werden.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gasaustrittbereiche unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Bebauungsplanbereich liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich. Somit sind Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzungen nicht zu erwarten.

N

STADT PLANUNGSAMT DORTMUND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP Scha 134 - Gleiwitzstraße / SB-Markt

1. Ausfertigung

in 1 Blatt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Maßstab 1500

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.03.2005

Abt.:61/4