Vorhabenbezogener Bebauungsplan Scha 148 VEP
- Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen -
einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



Ökokonto-Fläche OK0036 "Kleyer Berg" Gemarkung Kley, Flur 4, Flurstück 770 (Unmaßstäblich)

Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (Plan ZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 01.02.2021 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den 15.02.2021

Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 11.02.2021 nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634/ FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 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 Scha 148 VEP - Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen -, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 24.02.2021

Oberbürgermeister

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516; SGV NRW 2023) bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung vorhabenbezogener Bebauungsplan Scha 148 VEP-Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen-, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, mit dem Beschluss des Rates vom .... übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO eingehalten worden sind.

Dortmund, den 24.02.2021

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 35/2021 vom 21.05.21 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Scha 148 VEP -Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen-, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den 25.05.2021

Niedergottmann

Bereichsleiter/in

Zeichenerklärung

I. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 148 VEP.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Identische Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Scha 148 VEP, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes

II. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Scha 148 VEP

- **OK (Fi)** Firsthöhe baulicher Anlagen in m ü NHN (Meter über Normalhöhennull)
- **OK (A)** Attikahöhe baulicher Anlagen in m ü NHN
- Grünfläche
- Zu pflanzender Baum (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- Zu erhaltener Baum
- Bestandsgebäude (begrünt)
- Gebäude / Gebäudeteil neu (begrünt)
- Bestandsgebäude ohne Begrünung
- Dachteil ohne Begrünung neu
- Stellplatz
- Beh. Stellplatz
- Stellplätze für Fahrräder
- **E-LSt.** E-Ladestationen (PKW)
- **St (131)** Stellplätze (Anzahl)
- Textliche Festsetzungen
- **Müll** Mülltonnen / Container
- **EKW** Einkaufswagen-Boxen
- Transformator
- Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Nebenanlagen
- optionale Flächen für Nebenanlagen
- Grenze zwischen unterschiedlichen Höhen der baulichen Anlagen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Regenrückhaltemulde / Entwässerungsleitung
- Schallschutzmaßnahmen (gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- **max 10°** max. zulässige Dachneigung
- **FD** Flachdach
- **SD** Satteldach
- Überbaubare Fläche für Erweiterung
- **67.62** relevanter Höhenpunkt als Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen und Bezugsebene der Lärmschutzmaßnahmen in m ü NHN
- Fußwegmarkierung / Gehweg
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB)
- **W** Fläche für Werbeanlage
- Eingang
- Schachtschutzbereich

III. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BAUGB

- Umgrenzug von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

IV. Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- Zu fällender Baum
- Wall / Böschung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Vorhandene Bebauung
- **5.00** Bemaßung Bestand + Neuplanung
- **5.00** Bemaßung Erweiterungsflächen
- **67.62** vorhandene Geländehöhe
- **x 67.62** geplante Geländehöhe
- *1004* Flurstücksnummer
- Baum Nummerierung
- Rückbau
- zu versetz. Laternen
- Zaun
- Stützwinkel
- LKW-Schleppkurven
- Anschluss Kanalpunkt (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

§1 Zulässiges Vorhaben

(1) In dem mit Ziffer (1) gekennzeichneten Gebäude ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² zulässig.

(2) In dem mit Ziffer (2) mit Fachmärkten gekennzeichneten Gebäude ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² und ein Textil-Fachmarkt oder Non-Food-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig.

(3) In dem mit Ziffer (3) gekennzeichneten Gebäude ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Bäcker mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² zulässig

(4) In dem mit Ziffer (4) gekennzeichneten Gebäude ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig. Sonstige zentrenrelevante Angebote gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 sind mit einer Verkaufsfläche je Einheit von maximal 150 m² zulässig, ausgeschlossen ist hierbei das Sortiment der Drogeriewaren. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe.

§2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Lage der Außenwände der neu geplanten Baukörper sowie deren festgesetzten Gebäudehöhen können um jeweils 30 cm unterschritten werden. Vordächer im Bereich der Eingänge, Anlieferungen und zur Überdachung von Fahrradstellplätzen sowie hervortretende Eingangsportale sind mit einer Tiefe von maximal 5,50 m an allen Gebäuden zulässig. Vordächer entlang der Fassade zur Überdachung von Fußwegen und als Sonnenschutz sind mit einer Auskragung von maximal 2,00 m zulässig.

§3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Stellplatzanlage
Es sind maximal 336 Pkw-Stellplätze zulässig. Ummarkierungsarbeiten bzw. eine Änderung der Pflasterung zur Herstellung von breiteren Stellplätzen oder für E-Ladestationen sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig, solange die Gesamtanzahl der Stellplätze sich nicht erhöht.
Fahrradstellplätze sind in den entsprechend festgesetzten Flächen, den optionalen Flächen für Nebenanlagen und anstelle von Pkw-Stellplätzen zulässig.
Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist unzulässig.

(2) Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und den optionalen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für Transformatorenstationen und sonstige Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität. Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Müllboxen und Einkaufswagen-Boxen sind auch anstelle von PKW-Stellplätzen zulässig.

§4 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 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Bepflanzung zur Husener Straße

(5) Der innerhalb der mit Ziffer (5) gekennzeichneten Flächen bestehende Baumbestand, sowie die Unterpflanzung aus Ruderalvegetation sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

(6) Der innerhalb der mit Ziffer (6) gekennzeichneten Flächen bestehende Baumbestand, sowie die Unterpflanzung aus Rasenflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Südlich des Anbaus sind als Ergänzung zwei standortgerechte, großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Baumschulmaß von 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

(2) Bepflanzung der Stellplatzanlage
Für die neue mit Ziffer (7) als auch die mit Ziffer (9) gekennzeichnete, bestehende Stellplatzanlage gilt, dass pro 5 Stellplätzen ein Großbaum zu pflanzen ist.

Für die Baumpflanzungen auf den v. g. Stellplatzanlagen gilt einheitlich, dass die Pflanzungen fachgerecht herzustellen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die jeweiligen Pflanzflächen unterhalb der Bäume sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste (siehe unter Hinweise) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offenen oder mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belägen versehenen Flächen müssen pro Baum mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Um Stammschäden zu vermeiden, sind die Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen.

(7) Auf den mit Ziffer (7) gekennzeichneten Stellplatzflächen sind insgesamt 26 standortgerechte, großkronige Laubbäume (z. B. Spitzahorn- oder Stieleiche) als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

(8) Entlang der westlichen Zufahrtstrasse sind in den mit Ziffer (8) gekennzeichneten Endbeeten der westlich gelegenen Stellplatzanlage je zwei standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Baumschulmaß 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen.

(9) Auf der mit Ziffer (9) gekennzeichneten Bestandsstellplatzanlage sind die bestehenden Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für derzeit 4 abgängige Bäume, 4 Bäume in Form von standortgerechten, großkronigen Laubbäumen als Hochstamm (z. B. Spitzahorn- oder Stieleiche) mit einem Baumschulmaß 16-18 cm Stammumfang neu zu pflanzen, so dass die Stellplatzanlage insgesamt über 41 Bäume verfügt. Die im nördlichen Wall bestehenden 11 Bäume sind mitanzurechnen. Die bestehenden als auch neuen Baumbeete sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste (siehe unter Hinweise) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Wallbepflanzungen

(10) Die Gehölze und Unterpflanzungen auf dem nördlich der bestehenden Stellplatzanlage mit Ziffer (10) gekennzeichneten Wall sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

(11) Der mit Ziffer (11) gekennzeichnete neu anzulegende Wall ist mit Baum- und Strauchgruppen aus Laubgehölzen gemäß unten aufgeführter Pflanzenauswahlliste, mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um einen ausreichenden Abstand zum äußersten Gleis der Bahnstrecke einzuhalten, ist zu dieser zunächst ein 5,00 m breiter krautiger Saum anzulegen, an den sich eine 5,00 m breite Strauchzone mit klein- und mittelwüchsigen Sträuchern anschließt. Die verbleibende Fläche des festgesetzten Gehölzstreifens ist mit Baumgruppen aus Laubbäumen 2. Ordnung und Strauchgruppen aus Großsträuchern zu bepflanzen

(4) Bepflanzung entlang der Gebäude

(12) Die nördlich an den neuen Lebensmittel-Discountmarkt angrenzenden, mit Ziffer (12) gekennzeichnete Fläche ist mit Rasen und Zierpflanzen zu durchgrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die nördlichste Parkplatzreihe ist mit 7 standortgerechten, großkronigen Laubbäumen mit einem Baumschulmaß 16-18 cm Stammumfang zu hinterpflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund von Pflanzdefiziten aus den vorherigen Bebauungsplänen sind hier des Weiteren 2 Baumgruppen mit je 3 standortgerechten Bäume mit einem Baumschulmaß 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und südlich des Zaunes zum Wall ist eine freiwachsende, zweireihige Hecke gemäß unten aufgeführter Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 2-5 Gehölze einer Art zusammen zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 1,50 m. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

(13) Die mit Ziffer (13) gekennzeichnete Fläche ist mit Rasen und Zierpflanzen zu durchgrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(14) Die mit Ziffer (14) gekennzeichneten, bestehenden Grünflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Gründach
(15) Die mit der Ziffer (15) gekennzeichneten Flachdachflächen (Gefälle max. 10°) sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind die Dächer der Anlieferung des Vollsortimenters und Lebensmittel- Discountmarktes, sowie etwaige Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln). Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist auf allen neu anzulegenden Gründächern eine mindestens 8 cm mächtige Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C ≤ 0,5 erzielt. Die Qualitätskriterien der jeweils gültigen FLL-Dachbegrünungsrichtlinien (derzeit Stand 2018) sind einzuhalten. Es sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

(16) Die mit Ziffer (16) gekennzeichnete Stützwinkelwand ist mit immergrünen Rankpflanzen oder heimischen Sträuchern einzugrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(17) Entlang des mit Ziffer (17) gekennzeichneten Randes der Regenrückhaltemulde ist eine Hecke gemäß Pflanzenauswahlliste vor dem innenliegenden Zaun zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

(1) Anlieferung
(18) Zum Schutz der nördlich gelegenen Bebauung ist die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit einer Lärmschutzwand (Höhe 2,81 m über 68,04 m ü. NHN) auszuführen. Die Lärmschutzwand kann reflektierend ausgeführt werden. Die Schalldämmung der Konstruktion muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von RW ≥ 24 dB gewährleisten.

(2) Fahrbahnbelag
Der gesamte vom Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich der Stellplatzanlage ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag (z. B. Asphalt oder Pflaster ohne Fase) auszuführen.

(3) Schachtschutzbereich
In den gekennzeichneten, ausgasungstechnischen Schachtschutzbereichen der Protego-Hauben sind Fahrgassen und Stellplätze mit einem luftdurchlässigen Belag auszuführen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein von den Bergbehörden anerkannter Gutachter zu beauftragen, der Art und Umfang der Ausführung der Flächen im Schachtschutzbereich in Hinblick auf die Standsicherheit des Schachtkopfes und auf Ausgasungen vorgibt und nachweist

§6 Festsetzung der Höhenlage; Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 BauNVO)

Höhenlage
Für die Höhe der baulichen Anlagen und als Bezugsebene der Lärmschutzmaßnahmen werden die unteren Bezugspunkte wie in der zeichnerischen Festsetzung ersichtlich festgesetzt. Für den Lebensmittel-Discounter ist die Bezugshöhe von 68,10 m ü. NHN im Plan festgesetzt. Für die Fachmärkte und den Lebensmittel-Vollsortimenter ist jeweils die Bezugshöhe von 67,65 m ü. NHN im Plan festgesetzt. Für das mit Ziffer 4 gekennzeichnete Gebäude (u. a. Getränkemarkt) ist für den nördlichen Teil die Bezugshöhe von 67,65 m ü. NHN und für den südlichen Teil die Bezugshöhe von 65,93 m ü. NHN im Plan festgesetzt. Für den mit W1 gekennzeichneten Werbepylon ist die Bezugshöhe von 65,83 m ü. NHN und für den mit W2 gekennzeichneten Werbepylon ist die Bezugshöhe von 66,57 (Kanaldeckel) im Plan festgesetzt. Die Höhe der Stellplatzanlage wird mit 4 Bezugspunkten in Meter über Normalhöhe Null im Plan festgesetzt (68,04, 68,10, 67,52 (Kanaldeckel) und 67,54 (Kanaldeckel)). Für die Höhe der Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung Lebensmittel-Discounter) wird als unterer Bezugspunkt die Höhe von 68,04 m ü. NHN im Plan festgesetzt.

§7 § 7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Der örtliche Versorger hat das Recht die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

§8 § 8 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2, § 89 BauO NRW)

(1) Fassade
Die Fassaden sind als Klinkerflächen in rot-brauner oder rot-blau-bunter Farbgebung auszuführen. Kombinationen mit hellen Putzflächen und grauen Fassadenplatten sind zulässig. Die Fassadengestaltung wird im Durchführungsvertrag Teil B geregelt.

(2) Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m als auch Schranken oder Schiebetore im Einfahrtsbereich sind zulässig. Im Bereich der Regenrückhaltemulde ist der Zaun außen mit einer Hecke zu kombinieren. Ausgenommen davon ist der Teil der Zaunanlage entlang der Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discountmarktes, der zur Husener Straße ausgerichtet ist. Dieser Zaun wird oberhalb der Stützwinkel mit einer maximalen Höhe von 1,00 m festgesetzt. Verblendungen und Einflechten von Sichtschutzfolien sind an den Zaunanlagen unzulässig.

§9 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 10 und § 89 BauO NRW)

(1) Fremdwerbung ist sowohl am Gebäude als auch im gesamten Planbereich unzulässig. Lediglich die Anbringung von Werbeanlagen der ansässigen Betreiber am Gebäude ist im Plangebiet zulässig. *Für alle nachfolgend aufgezählten Anlagen inkl. Werbepylone gilt*, dass Werbeanlagen oberhalb des Dachrandes sowie blinkende und sich bewegende Werbeanlagen unzulässig sind.

(2) Vollsortimenter
Es ist eine Werbeanlage auf der Südfassade mit einer Größe von maximal 6,00 x 1,60 m (L x H) und auf der Nord- und Ostfassade jeweils eine Werbung mit einer Größe von maximal 5,00 x 1,50 m (L x H) zulässig. Der Zusatz des Betreibernamens unterhalb des Firmenlogos ist zulässig.
Zusätzlich sind für den Bäcker jeweils auf der Nord- und Ostfassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 3,50 x 1 ,50 m (L x H) zulässig.

(3) Lebensmittel-Discounter
Die Werbeanlagen werden mit einer maximalen Größe von 2,00 x 2,00 m festgesetzt und sind jeweils einmal an der Ost- und Südfassade zulässig. Entlang der östlichen Längsfront sind maximal drei Plakattafeln mit einer maximalen Größe von je 3,50 m (Länge) x 2,60 m (Höhe) zulässig, die jedoch ausschließlich der Präsentation des Betreibers dienen und nicht der Angebotsdarstellung.

(4) Drogerie- und Fachmarkt
Für das Gebäude der Fachmärkte werden im Bereich des nach Süden ausgerichteten Hauptgiebels eine Werbeanlage je Betreiber in einer Größe von max. 2,00 m x 2,00 m in Form eines Werbelogos oder in einer Größe von max. 8,00 m x 1,20 m als Schriftzug festgesetzt. An der Süd- und Westfassade ist zudem je eine Plakattafel mit der max. Größe von 3,80 m x 2,80 m zulässig, welche jedoch ausschließlich der Präsentation des Betreibers dient und nicht der Angebotsdarstellung. Im Bereich des Westgiebels (Drogeriemarkt) ist ein Schriftzug in Größe von max. 6,00 m x 0,90 m oder ein Werbelogo von max.. 2,00 m x 2,00 m zulässig. Um den Eingang des zurückliegenden nördlichen Fachmarktes zu kennzeichnen ist in dessen Eingangsbereich eine Werbeanlage mit einer max. Größe von 2,00 m x 2,00 m ausnahmsweise oberhalb des Dachrandes des Flachdaches zulässig.

(5) *Gebäude mit Getränkemarkt und sonstigen Einheiten*
Werbeanlagen an der West- und Südfassade sind pro Einheit oberhalb des Vordaches mit einer max. Größe von 5,00 x 1,50 m (L x H) zulässig. Ausleger oberhalb des Vordaches in einer Größe von max. 1,00 m² und einer maximalen Auskragung von 1,00 m sind zulässig. Des Weiteren sind Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben mit integriertem Markenemblem mit einer Höhe von max. 1,00 m und einer Gesamtlänge von max. 10,00 m oberhalb des Vordaches und im Bereich der jeweiligen Einheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Anbringung des Apothekenhinweisschildes (A) im Bereich unterhalb des Vordaches an der Fassade zulässig.

(6) In der mit **W1** gekennzeichneten Fläche ist ein 2,50 m breiter Gemeinschaftspylon zulässig mit einer Höhe (OK) von 74,83 ü. NHN. Eine Ausnahme bei der Breite stellt der Schriftzug des Vollsortimenters dar, dessen Werbefläche an dem Pylon mit einer max. Breite von 4,00 m und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig ist, jedoch darf die v. g. Gesamthöhe des Pylons nicht überschritten werden.

(7) In der mit **W2** gekennzeichneten Fläche ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe (OK) von 69,07 m ü. NHN und einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

(8) Es ist je Ladeneinheit ein Schaukasten in der Nähe des Eingangs oder zur Stellplatzanlage gewandt in einer max. Größe von 5 m² zulässig, in dem ausschließlich Produktwerbung der jeweiligen Gewerbeeinheit, d. h. Ware, die in der Ladeneinheit vertrieben wird, ausgehängt werden darf.
Alle vorgenannten Werbeanlagen werden als baugenehmigungspflichtig festgesetzt.

Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden, Denkmalschutz/ Denkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen *Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Unterer Denkmalbehörde* (Tel.: 0231- 50-24292, Fax: 0231- 50-26730) und/ oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761- 937/50, Fax: 02761- 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(2) Schutz des Mutterbodens
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung 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 Wiederandeckungsmaßnahmen ist eine Bodenverdichtung aufgrund der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(3) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass unbelasteter Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen bzw. der Bodeneinbau und -umlagerung von belastetem Bodenaushub ist nur gemäß Vorgaben des mit der Verbindlichkeitserklärung vom 19.07.2018 genehmigten Sanierungsplan vorzunehmen. Der Einsatz von Recyclingstoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - abzustimmen.

(4) Erdarbeiten, Bodenbewegungen
Erdarbeiten sind unter fachgutachterlicher Begleitung mit abschließender Dokumentation auszuführen. Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 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. In einem solchen Fall kann die zuständige Fachbehörde weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen verlangen.

(5) Altlastenbereich
Bei Auffüllungen bzw. Wiederverfüllungen sind im Bereich bis 1,00 m über dem höchsten anzunehmenden Grundwasserstand nur geogene Materialien zu verwenden, die frei von Fremdbestandteilen sind und die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Zuordnungswerte Z0 Dortmunder Einbauwerte einhalten. Wenn in Bereichen von Grünflächen Material aufgetragen wird ist eine 50 cm mächtige Deckschicht aus Z0-Material vorzusehen. Der mit der Verbindlichkeitserklärung vom 19.07.2018 genehmigten Sanierungsplan ist einzuhalten.

(6) Methanausgasungen
Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet befindet sich in der Zone 1 dieser Karte. Danach gelten flächige Methangas-Austritte als unwahrscheinlich.

(7) Bergbau
Die auf dem Gelände befindlichen ehemaligen Bergwerksschächte samt Schachtschutzbereichen dürfen nicht überbaut werden. Die technischen Installationen (Protego-Hauben) sind zu erhalten. Sollten doch Eingriffe in diesem Bereich erforderlich sein, sind diese mit der RAG Montan Immobilien GmbH abzustimmen.

(8) Entwässerung
Aufgrund der Kontamination des Bodens und des vorhandenen hohen Grundwasserspiegels kann das Niederschlagswasser nicht auf dem Grundstück versickert werden und ist in die städtische Kanalisation einzuleiten bzw. die Erweiterungsfläche an das von Seiten der Stadt Dortmund geplante verrohrte Gewässer anzuschließen. Zum Überflutungsschutz ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das 30-jährige Regenereignis aufgestellt worden. Die Rückhaltung des ermittelten Volumens der Standardentwässerung und des Überflutungsnachweises sind über entsprechende bauliche Maßnahmen wie z. B. Mulden, Hochborde und Dachbegrünung zu erbringen.

(9) Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den an das Plangebiet angrenzenden Baumbestand und für die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden, dazu gehört auch, dass kein Bodenaushub oder Baumaterialien im Bereich des Wurzelwerks gelagert wird. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS- LP 4) vorzunehmen sind.

(10) Kampfmittel
Das Plangebiet liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet; weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Es ist jedoch nicht vollständig ausschließen, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44135 Dortmund (Tel.: 0231- 50-22978 oder 50-25955) bzw. die Polizei zu verständigen.

(11) Schallschutz
Als Voraussetzung für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind gemäß schalltechnischer Untersuchung (Büro ITAB) unten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Abweichungen von den im Gutachten angenommenen planerischen Vorgaben sind gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:
- Sämtliche LKW-Lieferverkehre, Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.
- Für die Anordnung der Kühlaggregate im Bereich der Dachfläche des Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discountmarktes ist ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von jeweils maximal LWA ≤ 80 dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen.
- Bei der *Planung von Lüftungsanlagen für die Fachmärkte, den Vollsortimenter* und den Lebensmittel-Discountmarkt ist jeweils am nächstgelegenen Immissionsaufpunkt ein zulässiger Teil-Immissionspegel von tagsüber LI ≤ 40 dB(A) und nachts LI ≤ 30 dB(A) durch die Anlagenplanung zu beachten.

(12) Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften / Einsehbarkeit der Dortmunder Sortimentsliste
Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden. Dies gilt auch für die Dortmunder Sortimentsliste gemäß dem Ratsbeschluss vom 21.03.2013.

(13) Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Des Weiteren sind eine Minimierung des Baulärms sowie die Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tageszeiten zu berücksichtigen. Zudem sind Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

(14) Umweltbericht
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Der Umweltbericht beinhaltet u. a. die Anwendung der Eingriffsregelung sowie Ausführungen zum Artenschutz.
Der Umweltbericht enthält Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen (1) Ausführungsmaßnahmen. Des Weiteren enthält er Aussagen zum externen Ausgleich im Ökokonto 0036.

(15) Beleuchtung
Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden). Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind. So z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA). Die Beleuchtung der Stellplatzanlage ist nach Geschäftsschluss auszuschalten.

(16) Denkmalschutz
Nach heutigem Wissenstand werden im Plangebiet keine denkmalpflegerischen Belange berührt.Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231- 50-24292, Fax: 0231- 50-26730) und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761- 93750, Fax: 02761- 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

(17) Pflanzenauswahlliste Bodendecker/ Stauden/ Gräser z. B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel
Carex sylvatica	Wald-Segge
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele
Galium odorata	Waldmeister
Geranium	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa	Rose
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

Pflanzenauswahlliste Hecken/Gehölze

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gutachten

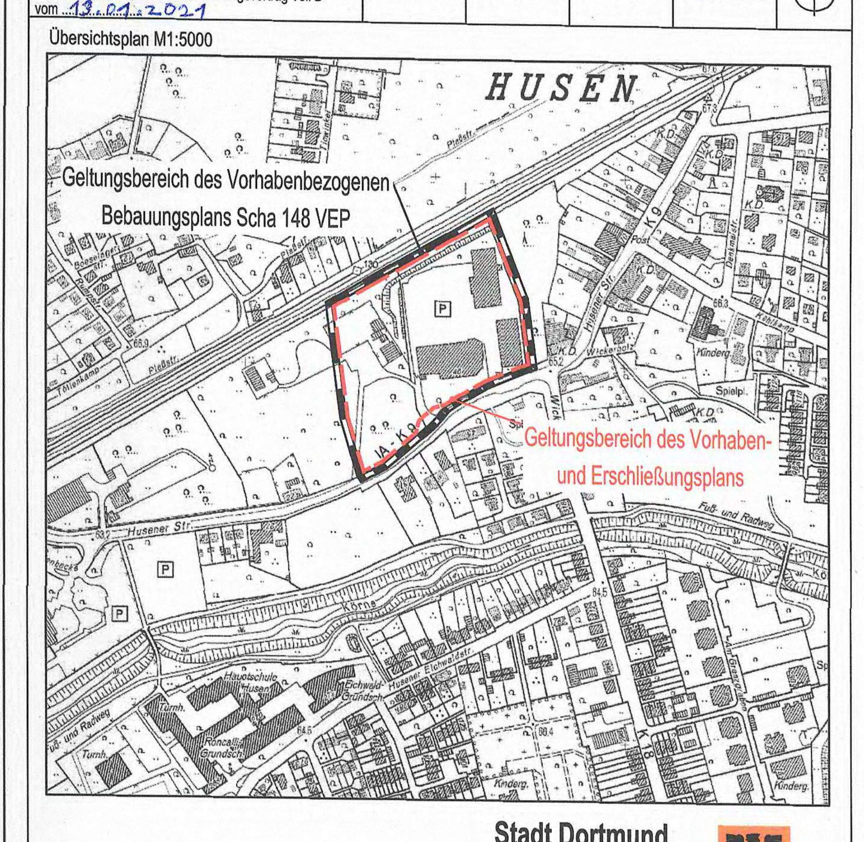
Folgende Gutachten zur Planung liegen vor:

- Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Nahversorgungszentrum Husen- Kurl in der Stadt Dortmund, Oktober 2016, (mit aktualisierunrenden Hinweisen vom 14.10.2019) Junker + Kruse Stadtforschung Planung
- Ergänzende Stellungnahme zur Städtebaulichen Wirkungsanalyse zu Einzelhandelsvorhaben im Nahversorgungszentrum Husen- Kurl in der Stadt Dortmund, Januar 2018, Junker + Kruse Stadtforschung Planung
- Ergänzende Stellungnahme bzw. Schreiben vom 19. März 2019, Junker + Kruse Stadtforschung Planung
- Geräuschimmissions- Untersuchung Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Husener Straße in Dortmund- Husen, 13.09.2019 aktualisiert am 04.03.2020, *Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (Itab)*
- Verkehrliche Beurteilung Einzelhandelsstandort in Dortmund-Husen, 25.Februar 2020, PGT Umwelt und Verkehr GmbH
- Grundstück Husener Straße in Dortmund-Kurl, Sanierungsplan gemäß BBodSchG, Untersuchungsbericht -Revision B-, 29.03.2017/08.05.2017/09.04.2019, Ingenieurbüro Düffel
- Neubau Lidl Markt Husener Straße in Dortmund, Geotechnischer Bericht zur Entwurfsplanung, 17.07.2017, Ingenieurbüro Düffel
- Bebauungsplan Scha 148 VEP „Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen" in Dortmund-Husen -Artenschutzrechtliche Vorprüfung-, (März 2019), Grünplan Büro für Landschaftsplanung
- Anlagenbeschreibung zur Entwässerung, 25.07.2019, eurofiltrator Ingenieurdienstleistungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Scha 148 VEP - Erweiterung Einzelhandelsstandort Husen - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

	Blatt	Maßstab	Abteilung	Datum
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung (Teil A) vom 11.11.2020, der Umweltbericht (Teil B der Begründung) vom 11.11.2020 und der Durchführungsvertrag Teil B vom 13.01.2021	1 von 1	1:500	61/4	Nov. 2020

Übersichtsplan M1:5000



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.