

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO sowie § 1 Abs. 4, 5 und Abs. 9 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet für großflächigen Möbel-Einzelhandel sowie Sport- und Freizeitbetriebe dient der Ansiedlung der in dieser Bezeichnung genannten Betriebe entsprechend den nachfolgend genannten Zulässigkeitsvorgaben.
- (2) Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe mit Nutzungen des Freizeitbereichs, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Allgemein zulässig sind klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment „Möbel“ und einer Verkaufsfläche von max. 6.300 m<sup>2</sup>. Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
- (4) Zulässig sind in den Einzelhandelsbetrieben nach (3) des Weiteren folgende Randsortimente gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023 auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb. Für jedes einzelne Randsortiment ist eine maximale Verkaufsfläche von 100 qm je Betrieb zulässig.
  - a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
  - b. Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren
  - c. Kunst, Bilder / -rahmen
- (5) Aktionswaren sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 50 qm je Betrieb zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind im Rahmen der Aktionswaren nicht zulässig. Die Verkaufsfläche der Aktionswaren ist flächenmäßig auf die Verkaufsfläche der Randsortimente anzurechnen.
- (6) Die Nutzung von Gebäudeteilen als Lagerfläche für Betriebe, die nicht Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes sind, ist zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Grundflächenzahl  
In dem Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- (2) Zulässige Gebäudehöhe  
Die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN).  
Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Glasdächer, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte Oberkanten-Höhe um bis zu 4 Meter überschreiten.

§ 3 Anschluss anderer Flächen an bestehende Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Brennaborstraße aus sind Zufahrten zum Sondergebiet nur im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

§ 4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bereich der Stellplatzflächen in dem Sondergebiet als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume mit einem Stammmindestumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen. Die vorhandene Unterpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

§5 Werbeanlagen

- (1) Die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:
  - a) In der Breite dürfen alle Werbeanlagen zusammengenommen höchstens ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.
  - b) In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens ein Drittel der dazugehörigen Wandhöhe einnehmen.
  - c) Von den vorgenannten Festsetzungen a) und b) sind umlaufende Attikabänder ausgenommen.
- (2) Als Werbeanlagen sind unzulässig:
  - a) Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an und ausgeschaltet wird (Blinkreklame)
  - b) Freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen im Bereich zwischen Brennaborstraße und der ersten Stellplatzreihe mit Ausnahme von Fahnenmasten
  - c) Freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:  
Bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 8,0 m  
Bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 3,5 m
  - d) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden. Als Ausnahme davon ist oberhalb der Attika an maximal zwei Stellen eine Werbeanlage als Werbeschrift in einer Höhe von maximal 2 m und einer Breite von maximal 10% der zugehörigen Gebäudebreite zulässig
- (3) Entlang der Brennaborstraße ist die Errichtung von maximal 5 Fahnenmasten zulässig.
- (4) Zwischen der Brennaborstraße und dem Baukörper sind Lagerflächen, Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig. Ebenso ist die Errichtung von Einfriedungen in diesem Bereich unzulässig.

### 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 der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund

(denkmalbehoerde@stadtdo.de) unverzüglich anzuzeigen. Der

Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4

Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

#### 2. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Bombenabwurfgebiets. Für die ggf. trotzdem erforderliche Kampfmittelbeseitigung ergeben sich folgende Erfordernisse:

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittlräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei einzuschalten

#### 3. Methanausgasungen

Das Plangebiet befindet sich in Zone 3 der Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: 2002). Danach sind Methangasaustritte „sehr wahrscheinlich“.

Der Geltungsbereich ist daher gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren ist mit folgenden Forderungen zu rechnen: Bei der Errichtung von Baukörpern sind bauliche Maßnahmen zur Gasableitung erforderlich. Bauliche Anlagen mit einer überbauten Grundfläche > 50 m<sup>2</sup> sind mit einer Gasflächendrainage zu versehen. Die Planung der Drainage (Sicherungskonzept gemäß Veröffentlichung des Umweltamtes „Handbuch Methangas“) hat durch einen Sachverständigen zu erfolgen und ist den individuellen Gebäudeplanungen anzupassen. Der Sachverständige hat zu bestätigen, dass bei fachgerechter Umsetzung des Konzeptes eine sichere Gasableitung und die dauerhafte Gasfreiheit im Gebäude gewährleistet sind.

Das Gassicherungskonzept ist als zusätzliche Bauvorlage zweifach zur Antragsprüfung einzureichen.

4. 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.

5. Außerstaatliche Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

6. Lichtquellen

Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Flutlichtanlage, 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  $> 500 \text{ Nm}$ , z. B. Natriumdampflampen.