Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 214
- Gartencenter Emschertalstraße –

Inhalt

1. Planbereich
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
1.2 Räumlicher Geltungsbereich der planexternen ökologischen Ausgleichsfläche A2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich der planexternen ökologischen Ausgleichsfläche A3

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
2.1 Beschreibung des Plangebietes
2.2 Beschreibung der Fläche A2 für den planexternen ökologischen Ausgleich
2.3 Beschreibung der Fläche A3 für den planexternen ökologischen Ausgleich

3. Bestehendes Planungsrecht
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3.1.1 Plangebiet
3.1.2 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A2
3.1.3 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A3
3.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes
3.2.1 Planbereich
3.2.2 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A2 und A3
3.3 Festsetzungen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Dortmund-Süd
3.3.1 Planbereich
3.3.2 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A2
3.3.3 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A3
3.4 Bestehendes Planungsrecht
3.5 Sonstige fachplanerische Vorgaben

4. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5. Vorhabenträgerin

6. Städtebauliches Konzept

7. Art und Maß der baulichen Nutzung
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Gestaltungsfestsetzungen

8. Erschließung und ruhender Verkehr
8.1 Äußere Erschließung des Plangebietes
8.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr
8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

9. Umweltprüfung
9.1 Gesetzliche Grundlagen
9.2 Umweltbericht
9.2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes
9.2.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffes
9.2.3 Eingriffsvermeidungsstrategie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Grüngestaltung
9.2.4 Ausgleichsflächenkonzept und ökologische Ausgleichsmaßnahmen
9.2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und bisherige Ausgleichsverpflichtungen
9.3 Anwendung der Bodenschutzklausel
9.4 Monitoringverfahren

10. Umweltbelange
10.1 Altlasten
10.2 Methanausgasungen
10.3 Immissionen
10.4 Luftbelastung

11. Ver- und Entsorgung
11.1 Gas, Wasser, Strom
11.2 Schmutzwasser
11.3 Niederschlagswasserableitung

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

13. Bergbauliche Einwirkungen

14. Städtebauliche Zahlenwerte

15. Kosten

16. Gutachten

1. Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Dortmund-Aplerbeck, Ortsteil Sölde und liegt an der Landstraße 821/Emschertalstraße.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden von der Grenze zwischen den Flurstücken (Gemarkung Sölde/Flur 1) 375 und 388 bestimmt. Er reicht im Osten bis an die Gärten der Wohnbebauung an der Straße „Am Hilger“ 4-16. Im Süden wird die Emschertalstraße auf einer Länge von ca. 145 m in den Geltungsbereich einbezogen. Die westliche Grenze wird von dem vorbeiführenden Wirtschaftsweg gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 105, 106, 107, 318, 319, 374, 375, 439 und tlw. 269 der Gemarkung Sölde, Flur 1 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,9 ha.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der planexternen ökologischen Ausgleichsfläche A2

Die planexterne Ausgleichsfläche A2 befindet sich am Kreuzungsbereich Schwerter Straße / Kortenstraße. Der räumliche Geltungsbereich der planexternen Ausgleichsfläche A 2 befindet sich in der Gemarkung Aplerbeck, Flur 11 auf einer Teilfläche des Flurstücks 745 und umfasst eine Fläche von ca. 5.160 m² (siehe Übersichtsplan).

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der planexternen ökologischen Ausgleichsfläche A3

Die externe Ausgleichsfläche A3 (Restausgleichserfordernis) liegt westlich der Marsbruchstraße. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich einer Poolfläche, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 158 –Meinbergstraße- als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Diese planexterne Ausgleichsfläche A3 liegt in der Gemarkung Aplerbeck, Flur 1, auf einer ca. 1.470m² großen Teilfläche des Flurstücks 16 (siehe Übersichtsplan).

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil von Sölde (Stadtbezirk Aplerbeck) zwischen der Köln-Berliner Straße, der Emschertalstraße und der B 1. Auf einer Teilfläche des Plangebietes existiert bereits ein Gartencenter der Firma Herde. Dieses war ursprünglich aus einer gärtnerischen Produktionsfläche hervorgegangen und sukzessive erweitert worden. Die ca. 1.800 m² große Warmhalle sowie das 2-geschossige Wohnhaus mit Büro werden von diversen offenen Folienhallen umstellt. Ergänzt werden diese Anlagen durch drei weitere kleinere Lagergebäude, so dass insgesamt ca. 5.130 m² überbaut sind.

Nördlich des Gebäudekomplexes schließt sich ein Freiverkaufsbereich mit einer Größe von ca. 3.200 m² an. Der Parkplatz (ca. 8.200 m²) grenzt westlich an die Gebäude. Insgesamt nimmt das Gartencenter zurzeit eine Fläche von ca. 1,6 ha ein.

Die übrige im Norden angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet umfasst ca. 1 ha und wird als Wirtschaftswiese genutzt. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf (2% - 3%).

2.2 Beschreibung der Fläche A2 für den planexternen ökologischen Ausgleich

Die externe Ausgleichsfläche A2 ist im südöstlichen Teil der Fläche bereits waldartig bestockt (ca. 1.800 m²). Auf dem übrigen Gelände standen vormals Gebäude, die bereits abgerissen und mit Rohböden einplaniert wurden (ca. 3.000 qm). Zur Schwerter Straße hin befindet sich eine Hochspannungskompaktstation, die bei der Planung zu berücksichtigen ist. Entlang der Schwerter Straße stehen auf der Böschungskrone vereinzelte Ahornbäume.

2.3 Beschreibung der Fläche A3 für den planexternen ökologischen Ausgleich

Die planexterne Ausgleichsfläche A3 wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

3.1.1 Plangebiet

Der GEP ist neu aufgestellt worden und heißt nun Regionalplan- Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-westlicher Teil-. Im Rahmen der Neuaufstellung standen die Bezirksregierung Arnsberg und die Planungsverwaltung in einem ständigen Dialog.

Das geplante Gartencenter an der Emschertalstraße liegt im Randbereich des Regionalplanes mit der Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ sowie im Übergang zum allgemeinen Freiraum – und Agrarbereiche mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung. Somit widerspricht der Regionalplan nicht den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ap 214 -Gartencenter Emschertalstraße-.

3.1.2 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A2

Die externe Ausgleichsfläche A2 „Am Sölderholz“ ist im Gebietsentwicklungsplan als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Zusätzlich erfolgt die überlagernde Darstellung der Freiraumfunktion als regionaler Grünzug und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Die Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan entsprechen der zukünftigen Nutzung.

3.1.3 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A3

Die externe Ausgleichsfläche A3 (Poolfläche westlich Marsbruchstraße) ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Diese Darstellungen im Regionalplan entsprechen der zukünftigen Nutzung

3.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

3.2.1 Planbereich

Der neue Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt den Planbereich als „Sondergebiet für ein Gartencenter“ dar. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ap 214 geplanten Maßnahmen sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ap 214 -Gartencenter Emschertalstraße- ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2.2 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A2 und A3

Der Flächennutzungsplan stellt die planexternen Ausgleichsflächen als Flächen für die Landwirtschaft dar und entspricht somit den geplanten Nutzungen.

3.3 Festsetzungen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Dortmund-Süd

3.3.1 Planbereich

Im rechtverbindlichen Landschaftsplan Dortmund-Süd wird der Freiraum nördlich des bereits gartenbaulich genutzten Bereiches in der Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ gekennzeichnet. Die Festsetzungskarte enthält für den nordwestlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Nr. 33 –Landwirtschaftsbereich um Sölde -. Weiterhin ist die Anlage eines Grünstreifens südwestlich des Wirtschaftsweges festgesetzt. Entlang der Nordseite der Emschertalstraße ist die Verlängerung der Baumreihe festgesetzt. Somit bedarf es einer Anpassung des Landschaftsplanes Dortmund-Süd entsprechend der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.3.2 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A2

Die planexterne Ausgleichsfläche A 2 wird in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel $2._2$ – Anreicherung – gekennzeichnet. Die Festsetzungskarte enthält die Ausweisung Landschaftsschutzgebiet (L 33). Zudem enthält sie die Festsetzung gemäß § 24 LG NW – Natürliche Entwicklung – (Nr. 9) für das vorhandene Gehölz.
Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A 2 decken sich somit mit den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

3.3.3 Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A3

Die planexterne Ausgleichsfläche A 3 im Freiraum Marsbruch wird in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel $2._1$ – Anreicherung – gekennzeichnet. Die Festsetzungskarte enthält die Ausweisung Landschaftsschutzgebiet (L 32).

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A 3 decken sich somit mit den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplans.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich besteht kein qualifiziertes Planrecht. Die Grundstücksfläche, auf der der bereits bestehende Gartenbaubetrieb realisiert wurde, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die geplante Erweiterung des Gartenbaubetriebes soll auf der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche vorgenommen werden, die dem Außenbereich zuzuordnen und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.ist.

3.5 Sonstige fachplanerische Vorgaben

Leitungsrechte

Im Nordwesten des Plangebietes schneidet eine Gasleitung (unterirdisch) den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form einer 10 m breiten Belastungsfläche zu Gunsten des Betreibers gesichert.

4. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Firma Herde beabsichtigt eine Betriebserweiterung des bestehenden Gartencenters, um den Standort dauerhaft zu sichern. Die Gebäude sollen mit Ausnahme des Wohn- und Bürogebäudes abgerissen und mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.000 m² neu errichtet werden.

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund sieht vor, dass ein derartiger Betrieb nur in einem der drei Dortmunder Sondergebietsstandorte angesiedelt werden soll. Da allerdings zur Zeit kein ausreichendes Flächenpotenzial innerhalb der Sondergebietsstandorte vorhanden ist, soll im konkreten Fall eine Ausnahme zugelassen werden. Die Beibehaltung eines bereits etablierten Standortes spricht zusätzlich für diese Ausnahmeregelung.

Der Standort erfüllt vor allem durch seine mit ca. 800 m sehr geringe Entfernung zur Anschlussstelle der B 1 die wesentlichen Anforderungen an einen kundenorientierten großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Erweiterung des großflächigen Einzelhandelbetriebes geschaffen werden. Neben den explizit auf das Bauvorhaben bezogenen Festsetzungen kommt der Sortimentsbeschreibung eine besondere Bedeutung zu, um negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die Nahversorgung zu vermeiden.

5. Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Herde Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Emschertalstraße 58, 44289 Dortmund. Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des öffentlichen Straßenraums im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Bauvorhaben in nächster Zukunft zu realisieren.

6. Städtebauliches Konzept

Die Grundlage der Planung bildet der Entwurf der Planungsgruppe Drahtler vom 10.12.2003. Der Entwurf ist Anlage des Durchführungsvertrages -Teil B-.

Die Firma Herde plant den Abriss der bestehenden Hallen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird als Ersatz eine rund 7.000 m² große Warm-/Kalthalle errichtet. Die sich östlich anschließenden Freiverkaufsflächen bleiben ebenso erhalten wie das Wohn- und Bürogebäude, welches zukünftig für die Verwaltung genutzt wird. Südlich vorgelagert wird entlang der Emschertalstraße ein ca. 8.600 m² großer Parkplatz mit etwa 272 Stellplätzen angelegt.

Innen- und Außenflächen ergeben zusammen eine Verkaufsfläche von 8.930 m², auf der das typische Sortiment eines Gartencenters mit thematischen und saisonalen Ergänzungen angeboten wird. Die Anlage wird durch einen kleinen Gastronomiebereich mit einer Größe von ca. 70 m² abgerundet.

Der Entwurf der Planungsgruppe Drahtler vom 10.12.2003, der Anlage des Durchführungsvertrages -Teil B- ist, sieht vor, das Gebäude in das nach Norden leicht ansteigende Gelände einzusenken.

Die Bauweise ermöglicht in Verbindung mit dem Einsatz von Glasdächern und -fassaden eine passive Wärmenutzung der Sonnenenergie.

Eine geplante rahmenbildende Eingrünung aus Baumreihen und Feldgehölzen, die drei Seiten des Gesamtareals umgibt, sowie die Begrünung der Stellplatzanlage mit großkronigen Bäumen und die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Bodenbeläge sollen eine angemessene Eingrünung des Gartencenters erzielen.

Insgesamt führen die vorgesehenen gestalterischen und ökologischen Maßnahmen zu einer überdurchschnittlich städtebaulichen und stadtökologischen Qualität in dem Spektrum vergleichbarer Einkaufszentren.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von Süden über die Emschertalstraße mit einem festgelegten Ein- und Ausfahrtsbereich.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der großen Verkaufsfläche gilt das geplante Gartencenter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann und ist somit nach § 11 (3) BauNVO nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ festgesetzt.

Diese Konkretisierung reicht aber gemäß Einzelhandelserlass allein nicht aus, um eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels und der Nahversorgung zu vermeiden. In den textlichen Festsetzungen wird aus diesem Grund das zulässige Sortiment definiert.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass ein Gartencenter hinsichtlich Art und Umfang der Sortimente an der Tragfähigkeit der Bevölkerung im Versorgungsbereich und hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente an der räumlich/funktionalen Zuordnung zum richtigen Siedlungsschwerpunkt zu messen ist (§ 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm). Da das Vorhaben in Randlage eines sonstigen Siedlungsbereiches liegt, darf das zentrenrelevante Randsortiment 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 700 m² (Grenze der Großflächigkeit) ausmachen. Das zentrenrelevante Randsortiment darf außerdem nur solche Sortimente enthalten, die in engen verwandtschaftlichen Beziehungen zu den nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten stehen.

Entsprechend dieser Vorgaben werden die Sortimente des geplanten Gartencenters folgendermaßen festgesetzt (Festsetzung 1):[1]

- Kernsortiment 1 (max. 6.400 m² Verkaufsfläche): Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz
- Kernsortiment 2 (max. 1.900 m² Verkaufsfläche): Balkon-, Terrassen-, Gartenein-richtungen und –geräte, Keramik Zentrenrelevantes Randsortiment (max. 630 m² Verkaufsfläche): Schnittblumen, getrocknete Blumen und Pflanzen, Gebinde, Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan, Korb- und Pflechtwaren, Spielgeräte für Garten und Spielplatz ohne bewegliche Spielwaren, Aktions- und Saisonartikel (einschließlich Backwaren, Saisonobst und -gemüse)

Diese Nutzung wird durch einen Gastronomiebereich (Bistro/Cafeteria mit max. Nutzfläche 70 m²) ergänzt.

Das bestehende Wohn- und Bürogebäude an der östlichen Plangebietsgrenze wird für die Verwaltung und Personalräume genutzt. Es ist dort keine Verkaufsfläche zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt mit einer Grundflächenzahl von 0,8 die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete (§ 17 BauNVO) fest. Dieser Wert wird von der Planung nicht überschritten.

Um eine Einsenkung des Gebäudes gegen das Hanggefälle sicherzustellen, wird die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante differenziert. Im ersten Abschnitt, beginnend an der äußersten südwestlichen Baugrenze und 40 m parallel zu dieser endend, beträgt die maximale Oberkante des Gebäudes 145 m ü. NN. Zusätzlich zu der für den gesamten Hallenkomplex maßgebenden maximalen Dachneigung des Pultdaches 21° wird eine minimale Dachneigung von 6° (Vordach des Eingangsbereiches) festgesetzt. Dadurch reduziert sich die Oberkante des Gebäudes bis zum Ende dieses Abschnitts mindestens um 4,2 m. Für den zweiten (nordöstlichen) Abschnitt wird die maximal zulässige Oberkante auf 141 m ü. NN herabgesetzt. Durch diese Einpassung in die topographischen Gegebenheiten wird das städtebauliche Erscheinungsbild, vor allem gegenüber der freien Landschaft, klar definiert. Außerdem vermindert sich eine Einschränkung der klimatischen und lufthygienischen Funktion.

Die Festsetzungen für das Verwaltungsgebäude orientieren sich am Bestand. Durch die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Oberkante von 136

[1] Die weitere Differenzierung ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

m ü. NN ist es dem Hauptgebäude des Gartencenters untergeordnet und stellt einen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung dar.

7.3 Gestaltungsfestsetzungen

Dachform und Dachneigung

Für das Hauptgebäude wird die Dachform Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 21° sowie einer minimalen Dachneigung von 6° (Vordach) im vorderen Bereich (vgl. 7.2) festgesetzt. Die gewählte Dachform passt sich in das städtebauliche Erscheinungsbild ein. Darüber hinaus stellt sie die Voraussetzung für eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 15 % der Dachfläche (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Karte 2 – Maßnahmen -) dar und ermöglicht eine sowohl passive als auch aktive Nutzung der Sonnenenergie.

Die Festsetzung eines Flachdaches für das Verwaltungsgebäude entspricht der gegenwärtigen Situation, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild auch in Zukunft beibehalten wird.

Werbeanlagen

Diese Gestaltungsfestsetzung trägt einerseits dem Bedürfnis des Vorhabenträgers nach der Außendarstellung seines Unternehmens Rechnung, verhindert andererseits jedoch, dass übermäßig dimensionierte Werbeanlagen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück errichtet werden. Eine optische Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird somit vermieden.

Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen

Entlang der Stellplatzanlage sind als Abgrenzung zur Emschertalstraße und somit zum Ausschluss von Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr sichtunterbrechende Einfriedungen (z.B. Gabionen (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe), Hecken) mit einer mittleren Höhe von 80 cm über der Anschlusshöhe der Straße (ca. 126 m ü. NN) zu errichten.

8. Erschließung und ruhender Verkehr

8.1 Äußere Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits heute über die zweispurige Emschertalstraße erschlossen, die in Höhe des Gartencenters um eine separate Linksabbiegespur aufgeweitet ist und beidseitig von einem befestigten Seitenstreifen variierender Breite begleitet wird.

Durch die geplante Erweiterung des Gartencenters wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Um die verkehrlichen Auswirkungen abschätzen, die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Erweiterungsvorhabens überprüfen sowie die Verkehrsverträglichkeit beurteilen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung[2] in Auftrag gegeben.

[2] Generalplaner Infrastruktur Dr. Ing. Leßmann GmbH, Verkehrsuntersuchung, Dortmund, September 2002

Das heutige durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen wird sich durch die Erweiterung maximal verdoppeln. Es wird von einem täglichen Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 1.434 Kfz ausgegangen (Spitzenstunde = 16.00 bis 17.00 Uhr an einem normalen Werktag: 154 Kfz jeweils im Ziel- und Quellverkehr).

Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen, ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der bestehenden Ein- und Ausfahrt des Gartencenterareals notwendig. Über diese Zufahrt werden sowohl der Kunden- als auch der Lieferverkehr abgewickelt. Auf dem Parkplatz stehen Rückstauflächen für den abfahrenden Verkehr zur Verfügung.

Die lichtsignalgeregelten Knotenpunkte Köln-Berliner-Straße / Schleefstraße / Emschertalstraße sowie Emschertalstraße / Sölder Straße besitzen eine ausreichende Kapazitätsreserve für den zusätzlichen Verkehr.

Entlang der Emschertalstraße werden im Plangebiet weitere verkehrliche Anbindungen durch die Festsetzung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgeschlossen, um Gefahrenpunkte zu vermeiden und den Verkehrsfluss der Emschertalstraße nicht zu beeinträchtigen.

8.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anlage zu Nr. 51.11 Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW (VV BauO NRW) gibt als Richtwert für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche einen Stellplatz je 10 bis 30 m² Verkaufsnutzfläche vor. Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung wurde diese allgemeine Angabe für das vorliegende Bauvorhaben auf ein Verhältnis von 1:25 konkretisiert. Die tatsächliche Verkaufsnutzfläche beträgt ca. 6655 m², hinzukommen Büroräume mit einer Größe von ca. 200 m² (Richtwert laut VV BauO NRW: ein Stellplatz je 30 bis 40 m² Nutzfläche), so dass insgesamt ein Mindestbedarf von ca. 272 Stellplätzen entsteht.

Sämtliche Stellplätze liegen zwischen der Emschertalstraße und dem Gebäudekomplex. Vor dem Eingangsbereich befinden sich Parkplätze für gehbehinderte Kunden.

Die sich östlich an die Halle anschließende Außenverkaufsfläche wird so gestaltet, dass die Halle von der Feuerwehr umfahren werden kann (> 3 m). Weitere Details sind in dem aufzustellenden Brandschutzkonzept zu definieren.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 431 und 440 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Die Haltepunkte beider Linien befinden sich in Höhe des Friedhofs an der Sölder Straße in einer Entfernung von ca. 300 m zum Eingang des Gartencenters. Dort verkehrt die Linie 431 zwischen Schwerter Wald und Lichtendorf im 30-Minuten-Takt und die Linie 440 zwischen Bahnhof Sölde und Aplerbeck - Hörde - Lütgendortmund ebenfalls im 30-Minuten-Takt. Eine weitere Haltestelle „Im Hilger“ wird nur von der Linie 440 im Stundentakt bedient, die das Gartencenter an den Flughafen Dortmund anbindet.

In Dortmund-Aplerbeck haben beide Linien Anschluss an die U-Bahn-Linie U47 zur Innenstadt (Kampstraße) und zum Hauptbahnhof.

9. Umweltprüfung

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 214 wurde 23.05.2002 gefasst. Gemäß Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.07.2001 wurde das Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung), Nr. 18.6 als „Bau eines großflächigen Einzelhandels“ definiert, da eine Verkaufsfläche von ca. 9.000 m^2 geplant war. Somit war die geplante zulässige Geschossfläche größer 5.000 m^2, woraus das Vorhaben gemäß Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVP-pflichtig war. Eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) wird gesetzlich zwingend, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVPG i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist das UVPG für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 08.06.2006 der Satzungsbeschluss gefasst. Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses konnte aber aufgrund von der Planungsverwaltung nicht zu vertretenden Verzögerungen nicht erfolgen. Somit geriet das Verfahren unter die Maßgabe des novellierten BauGB i. d. F. vom 24.07.2004. Dies regelt im § 244 BauGB (Überleitungsvorschriften), dass für eingeleitete Verfahren (u. a.) die Pflicht zur Umweltprüfung besteht, die nicht vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sind. Da die Überleitungsfrist überschritten ist, muss ein erneuter Satzungsbeschluss gefasst werden. Hierzu ist das Verfahren nach den Vorschriften des BauGB i. d. F. vom 24.07.2004 abzuschließen.

Vom Landschaftsarchitekturbüro Gruppe Ökologie und Planung, Grohs – Preißmann – von Wendt, Essen, wurden ein Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Beide Gutachten wurden durch das Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld, Marl, fortgeschrieben und durch die notwendigen Ergänzungen (u. a. Monitoring, allgemeinverständliche Zusammenfassung) im März 2007 zum Abschluss gebracht. Im Zuge der Bekanntmachung wird zudem eine Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 abs. 4 BauGB zur Verfahrensakte genommen.

9.1 Gesetzliche Grundlagen

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB i. d. F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer **Umweltprüfung** (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem **Umweltbericht** zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen. Im vorliegenden Verfahren erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung in einem begleitenden **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag**.

Frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (**Scoping**) am 05.09.2002 mit den relevanten Trägern öffentlicher Belange in einem Scopingtermin

abgestimmt und die Träger wurden über die Planungsabsicht informiert. Im Zuge des Scopings wurden Anregungen vorgebracht und ins Verfahren eingestellt (siehe Umweltbericht, Kap. 2.3).

9.2 Umweltbericht

9.2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet wird entlang der Emschertalstraße von den Nutzungsflächen des bestehenden Gartencenters (HY 1, HN 4, bebaute und hochversiegelte Flächen) bestimmt. Lediglich vereinzelte Grünstrukturen (BF 31, säulenförmige Baumreihe) grenzen die Fläche zum Wirtschaftsweg und zum nördlich angrenzenden Freiraum (HM52 / BB1, Strauchpflanzung) ab. Dieser Freiraum wiederum besteht aus einer Wiese (EA 31) und wird durch zwei Baumgruppen (BF 31, geringes Baumholz) vom nördlich gelegenen Acker abgegrenzt.

Es liegen lediglich Biotoptypen mittlerer, geringer bis fehlender ökologischer Bedeutung vor. Dabei ist die genannte Strauchpflanzung aufgrund ihrer Flächenausdehnung und Ausformung (Wall) der mittleren Bedeutung zuzuordnen. Die Wiese sowie die übrigen Baumpflanzungen sind erst vor wenigen Jahren angelegt worden, so dass deren ökologische Bedeutung bislang als gering zu werten ist. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie weiterer Umweltmedien sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gegeben.

Von höherer Bedeutung ist die Funktion des Freiraumkorridors zwischen dem bebauten Ortsrand von Sölde und dem Sondergebiet Aplerbeck-Ost für den Biotopverbund. Dieser Freiraumkorridor stellt die Verbindung zwischen dem relativ großflächigen Freiraum im Süden zwischen dem Aplerbecker Wald und der Emscher-Niederung sowie dem großflächigen Freiraum nördlich der B 1 in Richtung Neuasseln / Holstein dar. Blana (1990) empfiehlt, diesen „Ausgleichs- und Verknüpfungsraum“ ökologisch aufzuwerten, um seiner Bedeutung gerecht zu werden.

Gemäß den „Umweltqualitätszielen zur Freiraumentwicklung“ der Stadt Dortmund, 1998, ist der Freiraum Flächenbestandteil des äußeren Grünrings (Grünzug G). Dessen ungeachtet führt der Umweltplan der Stadt Dortmund (2002) den Freiraumkorridor nicht als Bestandteil des überörtlichen Biotopverbundes auf. Aufgrund dieser überörtlichen Bedeutung ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund vereinbart worden, den Biotoptyp EA 31 mit einem positiven Korrekturfaktor von + 2 ÖW zu belegen. Dem ging wiederum eine Abstufung um - 2 ÖW voraus, da die Wiese relativ neu angelegt wurde und daher reduzierte wertbestimmende Merkmale enthält (wie z.B. Artenvielfalt). Insgesamt wurde daher der Biotoptyp EA 31 mit 11 ÖW/m^2 bewertet.

Eingeschränkt wird der Biotopverbund durch die Trennfunktion der B 1, dem Verlauf einer Hochspannungsleitung sowie den o.g. im Zusammenhang bebauten Flächen. Vor diesem Hintergrund ist die Bedeutung des Freiraumkorridors für den Biotopverbund lediglich anteilig für flugfähige Arten gegeben.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dies beinhaltet auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entspre-

chend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Schutzgut Boden

Das Planvorhaben beansprucht eine relativ große Fläche und einen landwirtschaftlich sehr ertragreichen Boden (Parabraunerde/Lehmboden). Da jedoch kein seltener Bodentyp betroffen ist und ein Großteil der Fläche bereits durch das bestehende Gartencenter überformt wurde, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit einer mittleren Erheblichkeit beurteilt, zumal entsprechende eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt werden. Die Umstrukturierung des derzeitigen Betriebsgeländes (Entsiegelung) besitzt darüber hinaus eine entlastende Wirkung.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen. Aufgrund des geplanten, umfassenden Konzeptes zur Regenwassernutzung/-versickerung/-verdunstung sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als nicht erheblich zu werten.

Schutzgüter Klima und Luft

Die Auswirkungen der Versiegelung und Bebauung werden durch den festgesetzten Grünanteil und die Einsenkung des Baukörpers gegen das Hanggefälle gemindert. Trotzdem entfällt ein Teil des Kaltluftentstehungsgebietes, die Luftleitbahn wird etwas eingeengt. Die klimatischen Veränderungen beschränken sich jedoch auf das Plangebiet und sind nicht erheblich.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen führt zu steigenden Kfz-Immissionen (Abgase, Lärm) auf Zufahrt und Parkplatz des Gartencenters sowie auf der Emschertalstraße, deren Ausmaß mit der Einmündung in die B 234 in der Menge des allgemeinen Verkehrs untergeht.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der an das bestehende Gartencenter angrenzende Freiraum ist bereits heute kein realer Wanderungskorridor für bodengebundene Tierarten, sondern ein potenzielles Verbindungselement mit eingeschränkten Freiraumfunktionen durch Vorbelastung und Vereinselung. Ohne menschliche Einwirkung würde sich im Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald entwickeln.

Durch die Erweiterung wird ein Teillebensraum, insbesondere für Vögel, beseitigt und die Verbindungsschneise weiter verengt. Höherwertige Biotopstrukturen oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Die dauerhafte Veränderung des Standortes ist als nachhaltiger Eingriff und der großflächige Verlust an Biotoppotenzial als erheblicher Eingriff einzustufen, der allerdings aufgrund der vorhandenen geringen Biotopfunktion kompensierbar ist.

Schutzgut Mensch

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt in einem durch einen Freiraumkorridor geprägten Übergang zweier Stadtteile. Der verbliebene Landschaftsraum wird insbesondere durch die baulichen Kulissen und den Verlauf der B1 geprägt. Die straßenbegleitenden Gehölzbestände wirken gliedernd und belebend.

Im Vergleich zur Bestandssituation verschiebt sich der Siedlungsrand geringfügig nach Nordwesten. Der Umweltbericht kommt zu der Einschätzung, dass die dadurch verursachte, minimale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von der städtebaulichen Verbesserung (Architektur, Begrünung) überwogen wird.

Erholung: Die Fläche selbst besitzt keine aktive Erholungsfunktion. Der im Westen vorbeiführende Wirtschaftsweg kann auch weiterhin benutzt werden.

Wohnen: Mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes vergrößert sich der Abstand zwischen den Gebäuden des Gartencenters und den Gärten der Wohnhäuser. Allerdings grenzen nun mit einem Baumdach überstellte Bedarfsparkplätze an.

Die erhöhten Lärmimmissionen überschreiten die entsprechenden Richtwerte nicht. Die klimatischen und lufthygienischen Bedingungen verschlechtern sich wie oben dargestellt nicht.

Landwirtschaft: Es gehen ca. 1,0 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Landwirtschaftliche Wege sind nicht betroffen.

Insgesamt wird das Schutzgut Mensch nicht von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens beeinträchtigt.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Die Schutzstreifen einer Hochspannungsfreileitung parallel zur Köln-Berliner-Straße und der Ferngasleitung im nordwestlichen Teil des Gebietes werden von der Planung berücksichtigt.

Unter Hinweis auf die in Kap. 9.4 und 9.5 festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und nach der Gesamtschau aller umweltrelevanter Faktoren kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Schutzgut erheblich nachteilig betroffen sein wird. Demnach sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten und das Vorhaben als umweltverträglich anzusehen.

9.2.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffes

Die bestehenden Baulichkeiten und Flächenstrukturen des Gartencenters werden gänzlich überplant. Diese bestehen aus ca. 0,51 ha bebauten Flächen, 0,84 ha Stellplatzflächen sowie ca. 0,24 ha dem Gartencenter zugehörige Flächen. Durch die geplante Erweiterung und den Neubau des Gartencenters werden weitere insgesamt ca. 1,0 ha gewachsene Bodenstruktur (Wiese, Gehölzflächen) in Anspruch genommen.

Von der geplanten Gesamtfläche von ca. 2,63 ha werden ca. 0,74 ha Boden überbaut und weitere ca. 1,52 ha für Zuwegungen, Stellplatz- und Außenverkaufsflächen hoch- oder teilversiegelt. Mit Ausnahme der bereits bebauten / versiegelten Flächen gehen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen die natürlichen Bodenfunktionen und landwirtschaftliche Produktionsfläche hoher Bodenwerte verloren.

Auf Grundlage der oben aufgeführten Bestandsbewertung sind die zu erwartenden Eingriffe als mittel (Strauchhecke) bis gering (relativ junge Wiese, Baumpflanzungen) zu werten. Raumbezogen gravierender, aber funktional nicht quantifizierbar, ist die durch die bauliche Erweiterung bedingte weitere Einengung des Freiraumkorridors zu werten.

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs.2 LG NW Eingriffstatbestände.

Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein genereller Verzicht auf den beabsichtigten Umbau samt Erweiterung des Gartencenters scheidet wegen a) der Notwendigkeit zur Schaffung betrieblicher Erweiterungsflächen b) am bestehenden Betriebsstandort c) unter Hinweis auf die gute verkehrliche Anbindung aus. Vor diesem Hintergrund, aber auch mit dem Hinweis auf die im Kap. 9.4 formulierte Eingriffsvermeidungsstrategie, sind die verbleibenden und zu erwartenden Eingriffe unvermeidbar und im Zuge der Anwendung der Eingriffsregelung auszugleichen. Um die Eingriffe in die Biotopverbundfunktion funktional ausgleichen zu können, sind die Ausgleichsflächen eingriffsnah und nach Möglichkeit flächenintensiv herzustellen.

9.2.3 Eingriffsvermeidungsstrategie, Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Grüngestaltung

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfordert die Einhaltung bestimmter Arbeitsschritte. Eingriffe in die Natur und Landschaft sind nur zulässig, wenn sie unvermeidbar sind. Das Eingriffsvermeidungskonzept beinhaltet beispielhaft die folgenden Komponenten. Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und Grüngestaltung ergänzen sich z.T.:

Bodenschutz	durch Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsaktiven Pflasters (Festsetzung Nr. 3); durch Sicherung von Freiflächen für Gehölzpflanzungen (Festsetzungen Nr. 4 bis 15);
Klimavorsorge	durch möglichst flache, in den Hang geschobene Gebäudekörper zur Aufrechterhaltung von Luftströmungen; durch Begrenzung der Versiegelung mittels Dachbegrünung auf mindestens 15 % der Dachfläche (Festsetzungsziffer Nr. 16 im Bebauungsplan) und gering versiegelter Stellplatzflächen (Festsetzung Nr. 3); großzügige Begrünung der Stellplatzflächen zur Dämpfung von Abstrahlungswärme (Festsetzung Nr. 9);
Lärmschutz	durch Ausrichtung der Stellplatzanlage entlang der Emschertalstraße (kurze Anfahrtstrecke). Zudem wird der „Bedarfsparkplatz für Spitzenstunden“ in Richtung der Wohnbebauung ausgerichtet und wirkt somit überwiegend als Flächenpuffer. Im Ergebnis ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich der benachbarten Wohnbebauung nicht zu erwarten (vgl. Begründung, Kap. 10.2 sowie Umweltbericht, Kap. 4.3.3);

Schutz des Grundwassers	durch ein geplantes Regenwasserbewirtschaftungskonzept für 100% der abflusswirksamen Flächen; durch ein Konzept zur Regenwasserspeicherung und -nutzung;
Biotop- und Artenschutz	durch den Erhalt von Baumreihen durch Verpflanzen (Festsetzung Nr. 10) und durch Integration bestehender Baumgruppen ins Ausgleichskonzept (Festsetzung Nr. 4); durch Verwendung von Natrium-Dampflampen im Innen- und Außenbetrieb zur Anflugreduzierung von dämmerungs- und nachtaktiven Insekten; durch Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag (Verglasungen mittels flächig wirkenden Aufklebern/Rastern;
Landschaftsbild / Erholung:	landschaftsgerechte Eingrünung mit Hecken und Baumreihen (Festsetzungen Nr. 4, Nr. 5, Nr. 13 bis 15) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen Nr. 6 bis 8).

Die weitergehenden Ausführungen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Grüngestaltung beinhaltet die folgenden Maßnahmen:

- Begrünung der Stellplatzanlage: Großzügige, baumkronendachartige Begrünung (IA 1) des östlichen Stellplatzbereichs (ca. 48 Großbäume, Platanen). Partielle Begrünung der übrigen Stellplatzanlage durch Baumreihen, Einzelbäume und Rabatten. In der Gesamtbetrachtung werden je 5 Stellplätze durch einen Baum eingegrünt (ca. 287 Stellplätze und 58 Baumstandorte).
- Landschaftsgerechte Eingrünung – Festsetzungen Nr. 4, Nr. 5, Nr. 13 bis 15: Erhalt der Baumreihe mit Säulen-Hainbuchen (BF 31); Verpflanzen der Baumreihe mit Säulen-Stieleichen in Verlängerung der bestehenden Baumreihe; Pflanzung eines umlaufenden Gehölzstreifens (BD 51); Erhalt einer Baumgruppe und Umpflanzen einer Weiteren (BF 31); Herstellung einer Baumreihe entlang der östlichen Flurstücksgrenze; Komplettierung der Lindenallee im Abschnitt Emschertalstraße.
- Dachbegrünung zur Retention nach Regenereignissen und zur Schaffung von Magerbiotoptypen: Auf dem geplanten Dach sollen 2.130 m² (mindestens 15 % der Dachfläche, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Karte 2 – Maßnahmen -) mit einer extensiven Dachbegrünung (ID), Mindestsubstrathöhe 8cm, ausgestattet werden (Festsetzung Nr. 16).
- Fassadenbegrünung als ergänzende landschaftliche Eingrünung – Festsetzung Nr. 17: Die geschlossenen Fassadenabschnitte der Westseite sollen vertikal begrünt werden.

9.2.4 Ausgleichsflächenkonzept und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Eine ökologische Ausgleichsfläche (A1) wird planintern, d. h. nördlich des geplanten Gartencenters gegenüber dem Freiraum festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird durch eine Gasleitungstrasse geschnitten. Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens dieser Fläche ist lediglich die Herstellung einer Gras- und Krautflur gegeben (Festsetzung Nr. 5). In Richtung Wirtschaftsweg wird eine bereits bestehende Baumgruppe (Ahorn, Eiche) integriert.

Die übrige Ausgleichsfläche soll flächenhaft durch heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume bestockt werden (Festsetzung Nr. 4). Diese Maßnahme kompensiert den Verlust in Anspruch genommener Strauchbepflanzung.

Um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen, werden jedoch weitere Flächen benötigt. Da aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Ausdehnung der o.g. Ausgleichsfläche in Richtung Norden nicht möglich ist und in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes darüber hinaus keine geeigneten Flächen zu erwerben waren, werden Kompensationsflächen außerhalb des Eingriffsbereiches in das Verfahren einbezogen.

Die ca. 5.160 m² große Ausgleichsfläche (A2) „Am Sölderholz“ befindet sich am Aplerbecker Wald im Stadtteil Aplerbeck / Sölderholz. Sie wird im Süden von der Schwerter Straße, im Osten von der Kortenstraße begrenzt. Im Norden verläuft ein Zufahrtsweg, westlich befindet sich eine Obstwiese. Der südöstliche Teil der Fläche ist bereits waldartig bestockt, die übrige Fläche liegt brach (Rohboden nach Abriss von Gebäuden, geschotterte Parkplatzfläche, Ziergrün). Auf dieser Fläche sind folgende Maßnahmen gemäß Fachbeitrag vorgesehen:

- M1: Durch die Anlage eines Waldmantels (ca. 1.000 m²) wird das vorhandene Wäldchen eingefasst;
- M2: In Ergänzung der westlich angrenzenden Obstwiese wird diese Nutzung unter Verwendung von Wildobstarten vergrößert (ca. 2.260 m²);
- M3: Der Unterwuchs des bestehenden Wäldchens wird verstärkt, die Waldränder neu angelegt (ca. 1.800 m²);
- M4: Entlang der Schwerter Straße sind zur Ergänzung einer bestehenden Ahorn-Baumgruppe fünf weitere Straßenbäume vorgesehen (ca. 100 m²).

Die externe Ausgleichsfläche A3 liegt westlich der Marsbruchstraße in Dortmund-Schüren. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich einer Poolfläche des Umweltamtes, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Ap 158 –Meinbergstraße- als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Diese externe Ausgleichsfläche A3 liegt in der Gemarkung Aplerbeck, Flur 1, auf einer ca. 1.470 m² großen Teilfläche des Flurstücks 16. Die Ausgleichsmaßnahme besteht darin, das Flurstück gegenüber der angrenzenden Ackerfläche durch lockere Grünstrukturen eindeutig abzugrenzen. Hierzu sind zwei Bäume (Weißdorn) sowie unterbrochene, lineare Strauchpflanzungen (z.B. Schlehe, Kreuzdorn) zu pflanzen. Innerhalb der Strauchlücken sollen große Bruchsteine die Ausgleichsfläche begrenzen. Diese Maßnahmen decken sich mit den Zielen der benachbarten Ausgleichsflächen.

9.2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und bisherige Ausgleichsverpflichtungen

Die ökologische Wertigkeit der jeweiligen vorhandenen und geplanten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt. Dessen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde nach dem in der Stadt Dortmund standardisiert anzuwendenden Verfahren nach LUDWIG (1991) erstellt. Demnach beläuft sich die Bestandssituation auf 166.210 Ökowertpunkte.
Dagegen erhält die Planung unter Berücksichtigung der oben dargestellten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen 125.717 Ökowertpunkte, so dass die Bilanz ein Punktedefizit von - 40.493 Ökowertpunkten ergibt.

Der externen Ausgleichsfläche wird derzeit ein ökologischer Wert von 51.800 Ökowertpunkten zugeordnet. Nach Umsetzung der Maßnahmen erhält die Fläche einen Wert von 101.200 Ökowertpunkten, so dass ein Wertzuwachs von 49.400 Punkten entsteht.
Insgesamt ergibt sich daraus ein rechnerischer Überschuss von ca. 9.000 Punkten.
Über den aus dem eigentlichen Planvorhaben resultierenden Ausgleichsbedarf hinaus existieren bisherige Ausgleichsverpflichtungen, die sich im Zuge der sukzessiven baulichen Erweiterung ergaben. Ein Teil dieser Ausgleichsverpflichtungen wurde erfüllt (Baumpflanzungen), ein anderer Teil steht nach Aussage des Umweltamtes aus (Strauchpflanzung). Hinzu kommt, dass die genannten Baumpflanzungen durch die Neukonzeption überwiegend überplant werden, so dass hierfür separater Ersatz geschaffen werden muss. Gemäß Dokumentation von Bauordnungs- und Umweltamt waren bisher auszugleichen:

(1) Zwei neu angelegte Haine aus 2 Berg-Ahornen und 10 Rot-Eichen an der nördlichen Plangebietsgrenze;

(2) für die Erweiterung der Stellplatzanlage 2001 waren zu pflanzen:
a) 15 Säulen-Hainbuchen (Pflanzgröße 300-350) entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze in einem 2 m breiten Pflanzstreifen;
b) 15 Säulen- Stiel-Eichen (StU 20/25) in Baumscheiben von 2x2 m auf der Stellplatzfläche sowie
c) 9 Berg-Ahorne;
d) 10 Stiel-Eichen (StU 20/25) in der nordwestlichen Grundstücksecke.

Die Stellplätze waren in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Die Maßnahmen a) und b) wurden seitens des Eingriffsverursachers realisiert. Im Zuge der Neuplanung ist darauf zu achten, dass statt der nicht heimischen Rot-Eiche als heimische Art die Stiel-Eiche verwendet wird;

(3) eine 700 m² große Strauchpflanzung (Ausgleichsverpflichtung aus einer Erweiterung der Freilandflächen 1996), wobei seitens StA 60 festgestellt wird, dass die geschaffene Strauchbepflanzung auf dem Erdwall im nördlichen Planbereich hierfür nicht als Ausgleich anzusehen ist, da die Schüttung eines Erdwalles an sich nach LG NW einen Eingriff darstellt. Vor dem Hintergrund ist der Nachweis einer 700 m² großen Strauchpflanzung noch zu erbringen;

Im Zuge der Eingriffsvermeidungsstrategie wurde festgelegt, dass die Eingriffe in die o.g. Pflanzmaßnahmen (1), (2) a und (2) b durch Integration ins Grüngestaltungskonzept, sprich durch Verpflanzen innerhalb der Vegetationsruhezeiten, ersetzt werden.

Aus diesen Ausgleichsverpflichtungen für bereits erteilte Genehmigungen besteht ein Defizit von 13.300 Ökowertpunkten. Bei Anrechnung des o.g. Überschusses von ca. 9.000 Punkten verbleibt ein ungedeckter Kompensationsbedarf von ca. 4.400 Punkten.

Dieser Forderung wird mit der Zahlung eines zweckgebundenen Ersatzgeldes zur Auslösung der verbleibenden 4.393 Ökowertpunkte entsprochen. Dieses Ersatzgeld ist an die Herstellung der o.g. Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A3 incl. Bereitstellung einer städtischen Poolfläche gekoppelt.

Im Fazit werden die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe zu mehr als 100 % ausgeglichen.

9.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum („Flächenfraß“) sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

In der Abwägung wurde bereits angeführt, dass der Bau eines modernen Gartencenters am Unternehmensstandort auch auf Bestandsflächen zurückgreift. Somit wird der Bodenschutzklausel in zentralen Forderungen der **Wiedernutzbarmachung**, anteilig auch der **Nachverdichtung** entsprochen. Darüber hinaus beinhalten die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pflanzgebote (Sicherung sowie Herstellung Pflanzflächen) und die Maßgabe, dass die Stellplätze mit versickerungsaktivem Belag zu versehen sind.

9.4 Monitoringverfahren

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dieser Prozess wird als Monitoring bezeichnet. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben werden folgende Monitoringmaßnahmen entworfen, die im Umweltbericht ausführlich dargestellt sind:

HANDLUNGSFELD (Überprüfung i. d. R. durch die StÄ 61 und 63)	**Vorgesehene Flächengröße**
KLIMASCHUTZ / LANDSCHAFTSBILD **- Einsenkung der Halle** gegen die Hangneigung in den Untergrund **- Solarenergiegewinnung** passive Wärmegewinnung (optional Photovoltaik) **- allseitige Eingrünung** des Gebäudes mit rahmenden Gehölzen – Gesamtwirkung	
LÄRM / VERKEHRSMENGE / -ABFLUSS **- Überprüfung von Verkehrsmenge/ –lärm ca. alle 5 Jahre durch StA 61/3**	
WASSER- / BODENSCHUTZ **Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Rückhalte-, Speicher-, Versickerungselemente** - Zisterne zur Brauchwassernutzung (vgl. LBP Karte 2, Maßnahmen Nr. 10) - offene Rinnen (Nr. 9) - versickerungsaktive Wegebeläge (Nr. 3) 1. Stellplätze 2. Pflasterflächen für Zufahrt / Anlieferung	 230 m² 600 m² 3.360 m² 1.940 m²
FLORA / FAUNA **a) Gebäude** **- extensive Dachbegrünung** (Nr. 2), mindestens 15 % der Dachfläche **- Fassadenbegrünung** (Nr. 5, entlang der Anlieferungszufahrt)	 > 1.600 m²

- **Laubendach** (Nr. 4/5, Anlieferung/ Außenbereich) -G* - **Außenbeleuchtung** ohne Fernwirkung, **Leuchtmittel** mit geringem UV-A- Licht, z.B. Natrium-Dampflampen - **Glas- und Fensterfronten** mit flächig wirkenden Aufdrucken zur Vermeidung von Vogelschlag	
b) baulicher Außenbereich - **Parkplatzbegrünung** (Nr. 3 - je 5 Stellplätze ein Baum) mit großkronigen Bäumen (u.a. Platanendach aus 37 Bäumen) in bepflanzten Pflanzbeeten (Mindestgröße 2,50m x 2,00 m) - **„Landschaftsschaufenster“** (Nr. 8) kleine Grünflächen auf Parkplatzgelände, von je einem Baum überstellt (4 Elemente a 25 m²) - **geschnittene Heckenelemente** (ca. 40 Elemente, je 6,25 m² - G*)	58 St. 100 m² 250 m²
c) Rahmengrün **1. Ausgleichsfläche A 1** (Nr. 6) **Gehölzfläche** aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern einschließlich der 12 Bergahorn/ Roteichen im Nordwesten und der umgepflanzten 7 Roteichen / Bergahorn im Nordosten (vgl. Schutzmaßnahme S3) **Gras- und Hochstaudenflur** im Leitungsschutzbereich **2. westliches Rahmengrün (Nr. 6)** Schutz der vorhandenen Säulenhainbuchen (S 1) und Fortführung der Reihe durch die vom ehem. Parkplatz an die Grundstücksgrenze versetzten Säuleneichen (S 2) **3. Pflanzung von Winterlinden** entlang der Emschertalstraße (Nr. 7) **4. Östliches Rahmengrün (Nr.6)** Pflanzung von Bäumen mit säulenartiger Krone	2.850 m² 19 Bäume 2.320 m² 15 St. 15 St. 7 St. 5 St.

G* vorgesehenes Gestaltungselement ohne Auswirkung auf die Bilanzierung

1) Ausgleichsfläche „AM SÖLDERHOLZ“ (Überprüfung durch StA 60)	**Vorgesehene Flächengröße**
a) Anlage eines Waldmantels (Maßnahme 1)	1.000 m²
b) Anlage einer Wildobstwiese (Maßnahme 2)	2.260 m²
c) Ergänzungspflanzung im Laubholzforst (Maßnahme 3)	1.800 m²
d) baumheckenartiger Gehölzstreifen entlang der Straße (Maßnahme 4)	100 m²
2) Ausgleich „städtische Poolfläche Marsbruch“	**Vorgesehene Flächengröße**
Anlage einer fragmentarischen Strauchhecke im Bereich der städtischen Poolfläche Marsbruch (Zahlung eines zweckgebundenen Ersatzgeldes zur Auslösung der verbliebenen 4.393 ÖW)	1.470 m²

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Dortmund erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 2 Jahren vor Ort durch Begutachtung des Zustandes der zugeordneten Ausgleichsflächen überprüft. Weitere konkrete Überwachungsmaßnahmen sind z. Z. nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Überprüfung schutzgutbezogener Auswirkungen durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand angemessener weise verlangt werden können. Die Gemeinde kann sich gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden zulasten des Vorhabenträgers / Eigentümers stützen.

10. Umweltbelange

10.1 Altlasten

Das Plangebiet ist entsprechend der Karte der Altstandorte und Altablagerungen (Stand 2000) keine Verdachtsfläche.

Allerdings befinden sich auf der Bestandsfläche großflächige anthropogene Aufschüttungen (Anteile an Bauschutt, Schotter, Berge, Schlacke und Koks in 0,45 bis 1,2 m Tiefe). Die Ergebnisse der chemischen Analysen liegen für eine Nutzung als Gartencenter im Rahmen der Toleranz. Lediglich im Bereich einer Rammkernsondierung (nördlich der Emschertalstraße / westlich des Hauses Emschertalstraße 60) wurde in dem als Unterbau der Oberflächenbefestigung eingesetzten Schlackesand ein stark erhöhter Chromgehalt festgestellt.

Der bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Bodenaushub kann demnach, abgesehen von der chrombelasteten Schlackesand-Lage auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Der belastungsauffällige Bereich ist im Zuge von Erdarbeiten in seiner Ausdehnung genauer zu bestimmen, auszuheben, zu separieren und ordnungsgemäß extern zu verwerten/zu entsorgen. Die Maßnahme sollte gutachterlich begleitet werden. Diese Vorgaben werden im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung durch das Umweltamt definiert.

Gemäß der Altlastenauskunft des Umweltamtes der Stadt Dortmund vom 13.02.2003 ist eine Kennzeichnung des Planbereiches oder von Teilflächen nach § 9 Absatz 5 BauGB als "Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" nicht erforderlich. Ebenso ergibt sich keine Notwendigkeit zu altlastenbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan. In den Bebauungsplan aufgenommen wurde der allgemein gültige textliche Hinweis auf die Anzeigepflicht bei Antreffen schädlicher Bodenveränderungen, die über den bisherigen Kenntnisstand hinausgehen.

10.2 Methanausgasungen

Die Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte (natürliche Gasvorkommen aus dem Steinkohlegebirge) im Stadtgebiet Dortmund (Stand 1999) unterteilt das Stadtge-

biet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich.

10.3 Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Osten (Im Hilger und Emschertalstraße) an Wohngebietsnutzung an. Es ist daher planungsrelevant zu prüfen, ob diese Nutzung durch das geplante Vorhaben mit Lärmimmissionen beeinträchtigt wird. Im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens[3] wurde daher geprüft, welche Immissionen durch den Betrieb des Gartencenters auf den Umgebungsbereich ausgehen und ob die Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich werden.
Bei den Immissionen, die durch das Planvorhaben verursacht werden, handelt es sich ausschließlich um Lärm.

Die mit dem geplanten Betrieb des Gartencenters in Zusammenhang stehenden Geräuschimmissionen gehen von folgenden Geräuschquellen aus:

- Pkw-Fahrbewegungen (Ein- und Ausfahrten sowie Parken der Kunden und Mitarbeiter): maximal ca. 1434 Pkw pro Tag
- Lkw-Fahrbewegungen (Ein- und Ausfahrten, Rangieren, Stellplatzwechsel): ca. 5 Lkw pro Tag
- Verladevorgänge und Gabelstapler-Fahrvorgänge: ca. 40 Paletten/Rollcontainer pro Tag
- Lüftungsanlagen im Außenbereich: durchgehender Betrieb

Die Wohnhäuser an der Emschertalstraße 60 – 66 und Am Hilger 4 – 16 stellen die betroffenen Immissionsorte dar; der kritischste Ort ist das Haus Emschertalstr. 60.

Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen wurden bereits nachstehende Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt:

- Warenanlieferung und Verladetätigkeit nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr und über die vorgesehene Zufahrt
- Lüftungsgeräte im Außenbereich mit max. Schallleistungspegel von 75 dB(A) und ohne auffällige Einzeltöne
- Ebener Fahrbahnbelag des Parkplatzes (ausgenommen Stellplätze), um Klappergeräusche von SB-Einkaufwagen zu vermeiden
- Keine Lautsprecher oder Telefonrufanlagen im Außenbereich
- Nutzungszeiten des Parkraums von 06:00 bis 20:00 Uhr

Die Lärmimmissionsprognose kommt unter diesen Voraussetzungen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes (WA), mit 55/40 dB(A) (tags/nachts) durch den Betrieb des Gartencenters an den untersuchten Immissionsorten und auf den angrenzenden schützenswerten Freiflächen nicht überschritten werden. Auch die Grenzwerte für kurzzeitig zulässige Schalldruckpegel (85/60 dB(A)) werden eingehalten.

[3] ITAB GmbH Ingenieurbüro, Geräuschimmissions-Prognose, Dortmund, 12.09.2002 mit Nachtrag vom 11.11.2002 und 10.12.2002

10.4 Luftbelastung

Das Ergebnis der Untersuchung zur Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen liegt vor. Die Bewertung der Luftschadstoffkonzentrationen ergab, dass selbst bei äußerst konservativer Betrachtung die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV deutlich unterschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Nutzer und Beschäftigten des geplanten Gartencenters nicht.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch die bestehenden Anschlüsse des vorhandenen Gartencenters an die entsprechenden Netze auch weiterhin sichergestellt werden.

Zusätzlich ist eine Solarenergienutzung durch passive Wärmegewinnung vorgesehen. Diese wird optional durch eine Photovoltaikanlage ergänzt.

11.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung (Schmutzwasser) des Grundstückes des Gartencenters Emschertalstraße ist über den vorhandenen Kanal in der Emschertalstraße gesichert.

11.3 Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser erstmals bebauter Flächen vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß den durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen (IG Koster & Kremke, Kamen, Oktober 2002) weist der anstehende Untergrund (Lösslehm) relativ geringe Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in der Größenordnung von 4 x 10-8 m/s bis 4 x 10-7 m/s auf. Für Böden mit derart geringen Durchlässigkeitsbeiwerten sind nach den Empfehlungen des Arbeitsblattes ATV A 138 über eine alleinige Versickerung hinaus ergänzende Ableitungsmöglichkeiten vorzusehen. Der Felsuntergrund weist dagegen einen günstigen kf-Bereich zwischen 1 x 10-3 m/s bis 1 x 10-6 m/s auf. Grundwasser wurde bis zu einer Bohrtiefe von 5,8 m nicht angetroffen.

Vor diesem Hintergrund schlagen die Gutachter ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept vor, das primär die Sammlung, Speicherung und Brauchwassernutzung vorsieht sowie nachrangig die Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers. Trotz der seitens des Bauherren geplanten jährlichen Wasserentnahme von ca. 800.000 l zur Pflanzenbewässerung (400 m³ Zisterne) und geplanten Speichereinheiten (630 m³ Speicherbecken) müssten aufgrund der geplanten befestigten Dachflächen von ca. 7.100 m² Rigolen von mehr als 300 m³ Speichervolumen angelegt werden. Darüber hinaus wird die geplante Stellplatzanlage in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt. Mit diesen Maßnahmen kann das anfallende Regenwasser größtenteils gesammelt, wiederverwendet bzw. der Überschuss versickert sowie ggf. in den Mischwasserkanal gedrosselt abgeleitet werden.

Vor dem Hintergrund der geringen Versickerungseignung des Bodens sind die Rigolen mit einer Notentlastung in Richtung des städtischen Schmutzwasserkanals vorzusehen. In Absprache mit den einzelnen Fachämtern stimmt die Stadt Dortmund einer gedros-

selten Einleitung des überschüssig anfallenden Regenwassers in den städtischen Kanal Emschertalstraße in einer Höhe von 4 – 5 l/s für die gesamte Betriebsfläche zu.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass im Brandfall das Löschwasser in keinem Fall in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird, um nachteilige Auswirkungen auf das Kanalnetz zu verhindern.

Zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser muss der Betreiber der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage bei der Unteren Wasserbehörde (60/3-2) der Stadt Dortmund gem. § 7 WHG einen Antrag auf Erlaubnis stellen.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

13. Bergbauliche Einwirkungen

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bis 1926 Bergbau durch die Zeche Margarethe umgegangen. Von Bergsenkungen ist nicht mehr auszugehen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, ob es evtl. zu berücksichtigende bergbauliche Einwirkungen im Planbereich gibt. Es gingen jedoch keine dementsprechenden Stellungnahmen ein.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet Gartencenter	22.500 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.600 m²
Planinterne ökologische Ausgleichsfläche A1	2.200 m²
Planexterne ökologische Ausgleichsfläche A2	5.160 m²
Private Grünfläche	1.500 m²
Plangebiet insgesamt ca.	**33.960 m²**
Nachrichtlich dargestellte, planexterne ökologische Ausgleichsfläche A3	1.470 m²

15. Kosten

Alle durch dieses Vorhaben ausgelösten Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Die Übernahmeverpflichtung wird in dem zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin zu schließenden Durchführungsvertrag Teil B geregelt.

16. Gutachten

Folgende Gutachten liegen während der Sitzungen der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtsnahme aus und können zu den jeweiligen Fraktionssitzungen zur Einsichtnahme angefordert werden:

Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 214 - Gartencenter Emschertalstraße -, Arbeitsgemeinschaft: Grohs – Preißmann – von Wendt, Essen zusammen mit Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld, Marl, September 2005, ergänzt März 2007

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ap 214 - Gartencenter Emschertalstraße -, Arbeitsgemeinschaft: Grohs – Preißmann – von Wendt, Essen zusammen mit Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld, Marl, September 2005

Geräuschimmissions-Prognose, ITAB GmbH Ingenieurbüro, 44267 Dortmund, Wittbräucker Straße 410, September 2002,
Nachtrag vom November 2002 und Dezember 2002

Geohydrologisches Bodengutachten, Büro Koster & Kremke, 59174 Kamen, Lünener Straße 211, Oktober 2002

Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung von Herde`s Gartencenter, Generalplaner Infrastruktur Dr. Ing. H. Leßmann GmbH., 44137 Dortmund, Nederhoffstraße 23, September 2002

Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Stadt Dortmund / Umweltamt, 44137 Dortmund, Katharinenstraße 12, September 2005

Dortmund, den 16.04.2007

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor