BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

Hö 229

- Westhofener Straße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan

Hö 229 - Westhofener Straße -

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

3. Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung

4. Begründung zum Planinhalt
4.1 Sondergebiet Gartencenter
4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. Verkehrserschließung
5.1 Individualverkehr
5.2 Öffentlicher Personennahverkehr
5.3 Rad- und Fußwege
5.4 Ruhender Verkehr

6. Ver- und Entsorgung

7. Umweltbelange
7.1 Lärmbelastung
7.2 Bodenbelastung (Altlasten)

8. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

9. Denkmalschutz
9.1 Baudenkmale
9.2 Bodendenkmale

10. Bergbau

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

13. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt im Stadtbezirk Dortmund-Hörde, Gemarkung Syburg, Flur 3 und 4, ein Gebiet innerhalb folgender Grenzen:

- West- und Nordseite des Grundstückes Westhofener Straße 84 (Flurstück 515, Gemarkung Syburg, Flur 3),
- Nord- und Ostseite des auf der Nordseite der Westhofener Straße gelegenen Teiles des Gartencenters,
- Nordost- und Südseite des Grundstückes Westhofener Straße 95 (Flurstück 188) und des westlich angrenzenden Weges (Flurstück 187),
- Südseiten der Flurstücke 186, 185 und 184,
- Westseite des Flurstückes 184 und Südseite der Westhofener Straße.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des größten zusammenhängenden Freiraumes im Dortmunder Stadtgebiet.

Dieser Freiraum besteht aus ökologisch mittel- bis hochwertigen Landschaftsräumen und ist im Hinblick auf den Naturhaushalt von wesentlicher Bedeutung.

Der Freiraum bietet sowohl der regionalen als auch der überregionalen Bevölkerung ein Erholungsgebiet, das landschaftsgestalterisch hohe Qualität und ästhetisch reizvolle Vegetation aufweist.

Das Plangebiet wird charakterisiert durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von großen zusammenhängenden Waldgebieten eingegrenzt sind.

Wohnbebauung ist dem ländlichen Charakter entsprechend nur vereinzelt eingestreut.

Im gültigen Flächennutzungsplan 1985 sind die wesentlichen Flächen des Plangebietes als Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt, die in Randbereichen von forstwirtschaftlichen Flächen klar abgegrenzt werden.

Im Bereich des Gartencenters Syburg ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hier ist die zur Zeit dargestellte landwirtschaftliche Fläche als Sondergebiet - Gartencenter - auszuweisen.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des einfachen Verbandsbebauungsplanes "Hohensyburg" vom 25.09.1970.

3. Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung

In dem oben beschriebenen Freiraum ist das Gartencenter als Fremdkörper mit störenden Auswirkungen auf Ökologie und Erholung zu sehen.

Dieses Gartencenter an der Westhofener Straße hat sich aus einer ehemaligen im Außenbereich privilegierten Erwerbsgärtnerei entwickelt.

Die neue Nutzung genießt teilweise Bestandsschutz.

Teilweise sind jedoch auf den Grundstücken "Westhofener Straße 84 und 85" ungenehmigte Bauten errichtet worden.

Ebenso wurden Nutzungsänderungen, die einer Genehmigung bedurft hätten, durchgeführt.

Die nördlich der Straße gelegenen Gewächshäuser als auch der südlich gelegene Freilandverkauf haben sich zu einem großen Gartencenter entwickelt, das durch ein attraktives Verkaufsangebot beträchtliche Käuferströme anzieht.

Der Betrieb soll in seinem Bestand gesichert werden, weil er bereits seit längerer Zeit (schon vor der Eingemeindung 1975 nach Dortmund) für einen größeren, über Dortmund hinausgehenden Umkreis eine gewisse Versorgungsfunktion erlangt hat. Auch ist der Hohensyburger Standort als eine Art "Mutterbetrieb" bzw. Hauptsitz (mit Zweigstellen an der Bornstraße und in Iserlohn) zu bezeichnen, in dem zwischen 80 und 100 Mitarbeiter beschäftigt werden. Eine Auflösung des offenen Verkaufslagers südlich der Westhofener Straße würde zudem die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtbetriebes in Frage stellen.

Es zeichnet sich ein Konflikt ab, der sich aus dem Nebeneinander von sich ausweitender gewerblicher Nutzung und der Erhaltung ökologisch wertvoller Freiräume ergibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 229 sollen eine städtebauliche Ordnung des Bereiches sowie die planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen gewährleistet werden.

Ferner soll das Warenangebot auf das Grundsortiment beschränkt, Randsortimente ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung des Gartencenters wird dieses als Sondergebiet - Gartencenter - im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens sind die Belange des expandierenden Unternehmens mit den Belangen der Anwohner und des Naturschutzes abzuwägen.

Als Ziele des Bebauungsplanes sind im Einzelnen zu nennen:

1. planungsrechtliche Sicherung der Nutzungen,

2. Verringerung der störenden Auswirkungen für Landschaft und Erholung,

3. bessere Einbindung des Gartencenters in die Landschaft,

4. Regelung des ruhenden Verkehrs

Massive Beeinträchtigungen der Landschaft liegen im südlichen Bereich vor. Diese Beeinträchtigungen sind zum Schutze von Natur und Erholung zu reduzieren.

Die Landschaftsbeeinträchtigung und somit der entsprechende Handlungsbedarf im Bereich nördlich der Westhofener Straße ist als geringfügiger einzuschätzen.

4. Begründung zum Planinhalt

Im Bebauungsplan sind entsprechend den vorgenannten Planungszielen folgende Nutzungen ausgewiesen:

1. Sondergebiet Gartencenter

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3. Verkehrsflächen

4. Flächen für die Ver- und Entsorgung

4.1 Sondergebiet Gartencenter

Aus einer ehemaligen im Außenbereich priviligierten Erwerbsgärtnerei hat sich im Laufe der letzten Jahre durch ungenehmigte Bauten und eigenmächtige Nutzungsänderungen ein Gartencenter entwickelt, das infolge seiner Betriebsform einem Handelsbetrieb gem. § 11 (3) Bau NVO entspricht.

Es ist erforderlich, den gesamten Bereich als (sonstiges) Sondergebiet nach § 11 Bau NVO auszuweisen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan den weiteren Eingriff in den Naturhaushalt zu vermindern und den betrieblichen Eingriff im südlichen Bereich der Westhofener Straße zu minimieren:

1. In den mit ◇1◇ gekennzeichneten Sondergebieten nördlich und südlich der Westhofener Straße sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branche "Gartencenter" zulässig.

   Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.

   Nutzungen im Kellergeschoß sind (mit Ausnahme unterhalb von Betriebswohnungen) ausgeschlossen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Bau NVO)

Mit dem Ausschluß von Randsortimenten wird das Ziel verfolgt, dem Abfluß von Kaufkraft aus den Zentren bezüglich anderer Sortimente entgegenzuwirken.

2. In dem mit ◇2◇ gekennzeichneten Sondergebiet südlich der Westhofener Straße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Bau NVO)

Im übrigen wird die zulässige bauliche Nutzung in dem südlich der Westhofener Straße festgesetzten Sondergebiet durch Baugrenzen im Umfang der bisherigen Bebauung (Kassenbereich) festgesetzt. Hierdurch soll einem weiteren Eingriff in den Freiraum vorgebeugt werden.

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Insgesamt gesehen ist der Landschaftsraum für die Naherholung von großer Bedeutung. Besonders im Hinblick auf die Lage im Einzugsbereich des Ballungsgebietes Dortmund, Hagen und Schwerte nimmt er wichtige Erholungsfunktionen wahr. Diese Funktionen sind zu erhalten bzw. soweit wie möglich weiterzuentwickeln.

Die an das Gartencenter angrenzenden Freiflächen bilden aufgrund ihrer Anordnung innerhalb der weitgehend mit Wald bestockten angrenzenden Bereiche eine räumliche Einheit. Diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Durch Lage und Ausdehnung des Gartencenters sind Sichtbezüge gestört bzw. verhindert. Das von Westen einsehbare, mangelhaft eingegrünte Verkaufslager (südlich Westhofener Straße) bewirkt eine massive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Hinzu kommt die erhöhte Flächenversiegelung, die in Teilbereichen zu einem Funktionsverlust des Bodens führt.

Ebenso wurde im Bereich des Bachsiepens die natürliche Böschung mit Vegetationsabfällen "aufgefüllt".

Durch gezielte Maßnahmen, die im Bebauungsplan in Form von textlichen Festsetzungen vorgegeben werden, wird eine aus landschaftsästhetischer und ökologischer Sicht wesentliche Verbesserung erzielt (siehe Punkt 8 der Begründung).

5. Verkehrserschließung

5.1 Individualverkehr

Der Planbereich ist über die Straßenzüge Westhofener Straße/-Hengsteystraße und Westhofener Straße/Hohensyburgstraße/-Wittbräucker Straße/Ruhrwaldstraße (B 54) sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Straßennetz im Plangebiet ist vollständig vorhanden.

Die Erschließung erfolgt über die Westhofener Straße. Die vorhandene Bebauung ist über Privatzuwegungen an die Westhofener Straße angebunden.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinie 594 des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr ist der Planbereich an die Stadtteilbereiche Dortmund-Syburg und Schwerte - Westhofen angebunden.

Haltestellen sind im Bereich östlich des Gartencenters und westlich in Höhe des Grundstückes Westhofener Straße 59 und 1 zu erreichen. Im dem letztgenannten Bereich bestehen Anschlußmöglichkeiten an die Buslinie 444 (Richtung: Dortmund-City) und 461 (Richtung: Wichlinghofen/Höchsten/Hörde).

5.3 Rad- und Fußwege

Die Westhofener Straße ist nicht im Radwegenetz der Stadt enthalten. Angesichts der teilweise vorhandenen starken Steigungs-/Gefällestreckenabschnitte kann die Westhofener Straße nicht als unbedingt zum Radfahren geeignete Straße aufgefaßt werden. Zudem ist die normale (alltägliche) Verkehrsbelastung nicht hoch. Einer gesonderten Ausweisung von Radwegen im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Durch parkende Kraftfahrzeuge im befestigten Randbereich der Westhofener Straße wird Fußgängern der Schutzraum genommen. Beiderseits der Straße sollen daher Gehwege angelegt werden, die anschließend gegen unbefugtes Beparken zu sichern sind. Auf der nördlichen Seite ist dies nur durch die Aufhebung der Busbucht möglich. Der Bus hat dann auf der Fahrbahn zu halten.

Im Bereich der südlichen Stellplatzanlage wird zwischen Westhofener Straße und den vorhandenen Wegeverbindungen im südlichen Waldgebiet eine Belastungsfläche "A" mit Geh- und Fahrrecht für die Bewirtschaftung des Waldes, Löschfahrzeuge und sonstige Notdienste sowie für Erholungssuchende festgesetzt. (siehe § 5 der textlichen Festsetzungen)

Die Belastungsfläche "A" liegt um wenige Meter nach Osten verschoben gegenüber dem bisher (lt. Liegenschaftskataster) als Wegefläche gewidmeten Flurstück 187.

5.4 Ruhender Verkehr

Im Bereich des "Sondergebietes Gartencenter" besteht erhöhter Regelungsbedarf im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Infolge der Zulieferung und der An- und Abfahrt der Kunden an Wochentagen und Samstagvormittagen werden die Fahrzeuge häufig am Straßenrand der Westhofener Straße abgestellt.

Die hieraus ggf. resultierende Behinderung von Fußgängern und Radfahrern (Unübersichtlichkeit im Kurvenbereich; Gefälle) sowie die Tatsache, daß keinerlei Ausweichmöglichkeiten bestehen, erfordern neben der Festsetzung der beiden vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen nördlich und südlich der Westhofener Straße eine Ausweitung der südlichen um 2 Stellplatzreihen nach Westen. Entsprechend ist die Ein- und Ausfahrt nach Westen zu verschieben.

Im Bereich dieser offenen Stellplatzflächen sind Bäume anzupflanzen, wobei pro angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum vorzusehen ist.

Der Stamm - gemessen in 1,0 m Höhe - muß ein Mindestmaß von 18 - 20 cm (Umfang) haben. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

6. Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung ist durch das Abfallwirtschaftskonzept der "Entsorgung Dortmund GmbH" (EDG) sichergestellt und erfolgt über die Westhofener Straße.

Die Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind im Plangebiet vorhanden.

Die der Versorgung des Gartencenters und der umliegenden Wohnbebauung dienende Wasserrohrleitung DN 50 ist im Bebauungsplan mit einer Belastungsfläche berücksichtigt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zur Zeit über Sickergruben. Eine Kanaltrasse ist im Planbereich nicht vorhanden. Auch in den mit dem RP abgestimmten Abwasserbeseitigungskonzepte (Ausbaustufen bis zum Jahre 2005) ist eine Abwasserbeseitigung über Kanalisation nicht vorgesehen. Sie würde zur Zeit einen unverhältnismäßig hohen, stadtwirtschaftlich nicht zu vertretenden Aufwand darstellen.

Die Entsorgung der häuslichen und gewerblichen Abwässer im Planbereich hat auf Kosten der Betreiber des Gartencenters entweder durch dichte Sammel-Abpumpgruben oder durch die Verlegung einer Druckleitung zu einem in der Nachbarschaft gelegenen geeigneten Kanal zu erfolgen.

Durch die bereits errichteten, als Verkaufslager genutzten Gewächshäuser und die vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen findet eine starke Versiegelung der Erdoberfläche und gleichzeitige ungeplante Sammlung des Oberflächenwassers statt.

In dem Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis und die textlichen Festsetzungen aufgenommen, daß die südlich der Westhofener Straße gelegene Fläche des Sondergebietes (mit Ausnahme der überbaubaren Fläche und der Stellplatzanlage) nicht versiegelt werden darf. Für Stellplatzanlagen sind Ölabscheider zu installieren und Regenrückhaltungen einzurichten, die eine Wassermenge von 5 l/sec./ha sicherstellen.

Außerdem wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Das im Sondergebiet anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken gesammelt und für die Zwischennutzung, wie z. B. Gartenbewässerung und dergleichen verwendet werden (Hinweis ④).

7. Umweltbelange

7.1 Lärmbelastung

Für die Westhofener Straße ist im Bereich der als Sondergebiet im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche von ca. 2.670 Kfz/2 Stunden auszugehen.

Auf Grundlage dieser Belastungszahl wurde eine durchschnittliche Lärmbelastung von 59 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts errechnet.

Bei Gegenüberstellung der nach DIN 18005 zumutbaren Lärmwerte für "Allgemeines Wohngebiet" von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts mit den errechneten Werten ergeben sich Immissionsgrenzwert-Überschreitungen von tags 4 dB (A) und nachts 5 dB (A).

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (zu geringer Abstand zwischen Immissionsort und Emittent) bzw. städtebaulicher Erwägungen (unterschiedliche Höhenverhältnisse/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) ist die Festsetzung von aktivem Lärmschutz nicht möglich.

Ein ausreichender Schallschutz an den unmittelbar zur Straße liegenden Fassaden ist sowohl in Wohn- als auch in Schlafräumen durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erreichbar. Diese Anforderungen werden heutzutage bei sachgemäßem Einbau schon durch neue, aus Gründen der Energieeinsparung eingebaute Fenster mit Isolierverglasung und zumindest einer umlaufenden, dicht schließenden Dichtung erfüllt. Besondere Lärmschutzfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Im Planbereich handelt es sich um eine durch Lärmemissionen vorbelastete Situation.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen baulichen Erweiterungen (mit Ausnahme der südlichen Stellplatzanlage) beabsichtigt; vielmehr ist die Festschreibung des vorhandenen baulichen Zustandes das Ziel. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs ist aus diesem Grunde oder aus überörtlichen Verkehrsverlagerungen nicht zu erwarten.

7.2 Bodenbelastung (Altlasten)

Hinweis auf schädliche Verunreinigungen gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB liegen derzeit im Planbereich nicht vor.

Aus Vorsorgeerwägungen wird jedoch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf der mit ◇3 gekennzeichneten Fläche wurde Betonschutt mit Genehmigung nach § 4.2 Landesabfallgesetz (LAbFG) aufgefüllt. Sofern diese Grundstücksflächen

a) zum Anbau bzw. zur Aufzucht von Nahrungs- und Futtermitteln oder

b) der Errichtung von baulichen Anlagen

dienen sollen, ist aus Vorsorgeerwägungen durch geeignete Untersuchungen eine Unbedenklichkeit unter besonderer Berücksichtigung der Umweltvorsorge nachzuweisen.

8. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

Bestand

Der hohe ästhetische Wert des Wallsiepens und der Grünlandflächen südlich der Westhofener Straße ist wesentlich durch die raumbildenden Vegetationsrandeffekte der Gehölzgruppen und Waldbestände sowie die Morphologie (Südhanglage gegenüber den nördlich abfallenden Ausläufern des Asenberges) bedingt.

An schützenswerten Landschaftsbestandteilen befinden sich im Planbereich

- das westlich an das Verkaufslager angrenzende Grünland (zumindest bereichsweise drainiert),
- der westlich und südlich angrenzende Waldrand mit seinen Gehölzgruppen,
- der z. T. an das Verkaufslager angrenzenden Bereich des am Fuße des Asenberges verlaufende Bachsiepen (als Teil eines bioökologisch und landschaftsästhetisch bedeutenden Siepensystems,
- der der Weidenutzung unterliegende Freiraum östlich des Gartencenters, dessen Vegetationsrand durch seine Gliederung in hohem Maße zur Belebung des Landschaftsbildes beiträgt.

Beeinträchtigung der Landschaft

Innerhalb des Aufstellungs-Verfahrens zum Bebauungsplan Hö 229 ist ein "Landschaftsplanerisches Gutachten" erstellt worden, in dem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege für den Planbereich und sein größeres Umfeld einer gründlichen Analyse und Bewertung unterzogen wurden.

Danach ist bei dem ursprünglich aus einer ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern entstandenen Gartencenter eine Beeinträchtigung der Landschaft vor allem durch die ungenehmigte Errichtung des Verkaufslagers und der Parkplätze auf der Südseite der Westhofener Straße gegeben.

Die nördlich und südlich der Westhofener Straße ungenehmigt vorgenommenen Erweiterungen stellen aus folgenden Gründen eine Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes und Landschaftsbildes dar:

- Verlust von Vegetationsflächen und Lebensraum für Tiere,
- Einfluß auf Grundwasserabsenkungen durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens,
- Veränderung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas.

Die über den genehmigten Bestand hinaus versiegelten Flächen bzw. nach den Festsetzungen noch möglichen Versiegelungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenversiegelung durch bisher nicht genehmigte Gebäude und Verkehrswege (Angaben in qm)

	vorhanden	geplant	gesamt
Gebäude südlich Westhofener Straße	260	40	300
Stellflächen südlich	1.500	650	2.150
Gebäude nördlich Westhofener Straße	400	-	400
Stellflächen nördlich Westhofener Straße	1.150	-	1.150
insgesamt	3.310	690	4.000

Ausgleichs- und eingriffminimierende Maßnahmen

Für die nicht genehmigte bzw. nach den Festsetzungen noch mögliche Versiegelung werden - entsprechend den Vorschlägen des landschaftsplanerischen Gutachtens - in etwa gleichem Umfang "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

1. Innerhalb der mit ⟨6⟩ bezeichneten Fläche ist der Siepen in seinem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und zu renaturieren. Im Verlauf des Bachsiepens ist ein Wiesenbereich zu schaffen, wobei der Böschungsbereich mit Bäumen geringerer Endhöhe und Sträuchern zu bepflanzen ist.

   Der Sohlenbereich soll nicht bepflanzt werden. Er bleibt der natürlichen Sukzession überlassen (siehe textliche Festsetzung ⟨6⟩ des Bebauungsplanes).

2. Die im Bebauungsplan mit ⟨7⟩ bezeichnete Fläche ist zur Entwicklung einer Hochstaudenflur der natürlichen Sukzessionsfolge zu überlassen.

   Als Pflegemaßnahme ist alle zwei Jahre eine Mahd durchzuführen (siehe textliche Festsetzung ⟨7⟩ des Bebauungsplanes).

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Waldrandbereich und als visuell wirksame Aufwertung der Freiraumsituation insbesondere südlich der Westhofener Straße werden weitere textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB getroffen:

- Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist im Bereich des Sondergebietes - Gartencenter - beiderseits entlang der Westhofener Straße eine straßenbegleitende Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen.

  Die mit ⟨4⟩ gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot nördlich der Westhofener Straße sind mit dichtwachsenden Sträuchern (90 %) und Bäumen (10 %) in artgerechtem Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Auf den mit ⟨5⟩ gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot am südlichen Straßenrand sind ausschließlich Straßenbäume anzupflanzen. Die Bäume müssen, gemessen in 1,0 m Höhe, einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm haben. Sie sollen im Abstand von 12,5 m im Anschluß an die im östlichen und westlichen Straßenabschnitt bestehenden Straßenbäume gepflanzt und dauernd erhalten werden.
  (siehe textliche Festsetzungen ⟨4⟩ und ⟨5⟩).

Um der bereits vorhandenen (und geringfügig zusätzlich geplanten) Versiegelung der Erdoberfläche entgegenzuwirken (siehe auch Punkt 6) und das Verkaufslager und die Parkplatzanlage südlich der Westhofener Straße zu rekultivieren, wird darüber hinaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß

- die südlich der Westhofener Straße gelegene Fläche des Sondergebietes (mit Ausnahme der überbaubaren Fläche und der Stellplätze) nicht versiegelt werden darf und die Fußwege mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen) und

- eine Durchgrünung der Stellplatzflächen in der unter 5.4 der Begründung aufgeführten Form erfolgt (siehe textliche Festsetzung ◇3◇).

9. Denkmalschutz

9.1. Baudenkmale

Als Baudenkmal ist im Planbereich das Haus Westhofener Straße 95 (ehemaliger Kotten) enthalten. Dem Denkmalschutz wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung Rechnung getragen.

9.2 Bodendenkmale

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 12 61, Fax: 02761 - 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigeben 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).

10. Bergbau

Das den Bebauungsplan umfassende Gebiet liegt über den ehemaligen Bergwerksfeldern "Ver. Louise 2", "Ver. Louise 3" und "Syburg".

Im gesamten Planbereich kann oberflächennaher - möglicherweise widerrechtlicher - Abbau umgegangen sein. Im Bebauungsplan wird durch einen entsprechenden textlichen Hinweis die Empfehlung ausgesprochen, vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild beim Landesoberbergamt Dortmund, Goebenstraße 25, zu nehmen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtgröße des Plangebietes	24.000 qm
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	8.500 qm
- Sondergebietsfläche	12.300 qm
- Verkehrsfläche	3.200 qm

12. Kosten

Im Planbereich sind keine größeren öffentlichen Maßnahmen vorgesehen. Kosten für z. B. Grunderwerb, Straßenbau, Kanalbau oder Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen daher nicht. Die Kosten für Ausgleichs- und eingriffsminimierende Maßnahmen sind durch den Verursacher zu tragen.

13. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.03. - 08.04.1987 durchgeführt.

Die vorgebrachten Äußerungen wurden bei der Planung, soweit dies die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zuließ, berücksichtigt.

14. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Eine gesetzliche Bodenordnung (Umlegung oder Enteignung) ist jedoch nicht auszuschließen.

Da keine nachteiligen Wirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind, finden die Vorschriften des § 180 BauGB (Sozialplan) keine Anwendungen.

Dortmund, den 4. NOV. 1993

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat in der Zeit vom 21.03.1994 bis einschließlich 21.04.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 15.11.94

Müller-Kästner

M ü l l e r - K ä s t n e r
Städt. Baudirektor