**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbebauung nordöstlich Höchstener Straße - und zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Hö 261 – Einkaufszentrum Höchstener Straße –**

Auf dem ehemaligen Sportplatz nördlich der Höchstener Straße soll ein Einkaufszentrum und auf den westlich anschließenden Gartenflächen ein Wohngebiet mit 18 Wohneinheiten entwickelt werden. Durch die Flächennutzungsplan-Änderung und das B-Plan-Verfahren Hö 261 – Einkaufszentrum Höchstener Straße, verbunden mit der Anpassung des Landschaftsplanes Dortmund-Süd gemäß § 29 Landschaftsgesetz NW, sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen worden.

Verfahrensablauf:

24.11.2004	Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
28.02.2005 bis 14.03.2005	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
23.12.2005 bis 31.01.2006	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der sachberührten städtischen Dienststellen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 261
28.06.2006 bis 19.07.2006	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der sachberührten städtischen Dienststellen für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
25.10.2006	Offenlegungsbeschluss, Einleitungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
20.11.2006 bis 20.12.2005	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB parallel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 261 und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
29.03.2007	Satzungs- und Feststellungsbeschluss
18.05.2007	Datum des In-Kraft-Tretens -durch ortsübliche Bekanntmachung

Im Verfahren sind verschiedene Anregungen eingegangen. Neben Stellungnahmen der Landesgemeinschaft Natur und Umwelt NRW e.V. (LNU) zusammen mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V. (BUND) und dem Naturschutzbund Deutschland (NABU), kamen Anregungen von dem SPD Ortsverein Höchsten-Loh, dem Verein für die Interessen der Höchstener Vereine Kirchen Schulen und von Eigentümern der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke.

Neben Anregungen zu möglichen Beeinträchtigungen der Anwohner durch das Vorhaben (Lärmimmissionen und Sicherheit) und der Ablehnung der Wohnbebauung im Landschaftsschutzgebiet durch die Naturschutzverbände zielte der Großteil der Anregungen auf den Städtebau, insbesondere auf die geplanten bzw. gewünschten Nutzungen Bolz-, Spiel- und Festplatz ab. Eine ausführliche Darstellung der Anregungen und das Ergebnis der Abwägung sind der Vorlage zum Satzungsbeschluss (S. 19 – 28) zu entnehmen.

Verfahrensbegleitend sind folgende Fachgutachten und Untersuchungen erstellt worden: Verkehrstechnisches Gutachten (April 2005), Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsrege-

. . .

lung (Endfassung Februar 2007), Geräuschimmissionsuntersuchung (Mai 2005, Ergänzungen August 2006 und Januar 2007), Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Juni 2005), Orientierende Altlastenerkundung (Oktober 2004), Solarenergetische Begutachtung (Juli 2006), Hydrogeologische Untersuchung (Oktober 2004, Ergänzung März 2005) und Entwässerungsplanung (Februar 2007).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten und Untersuchungen sowie der Anregungen aus der Beteiligung wurde der Bebauungsplan im Laufe des Verfahrens weiterentwickelt. Durch technische und gestalterische Optimierungen wurden insbesondere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Pflanzen/Tiere und Mensch (Anwohner) gemindert. Hierzu gehören insbesondere:

- Das Sammeln und gedrosselte Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen, des Fußweges und der privaten versiegelten Flächen inkl. der Stellplatzanlage in den östlich des Plangebietes verlaufenden Wieselsiepen bzw. Heimatbach,
- die Minimierung des Regenwasserabflusses durch Festsetzung einer Dachbegrünung auf dem Dach des Einkaufszentrums,
- die Erhaltung der Baumreihe östlich der Erschließungsstraße durch Änderung der Stellplatzanordnung an der Erschließungsstraße vom Senkrecht- in Längsaufstellung,
- der Erhalt der Platanen an der Höchstener Straße vor dem geplanten Einkaufszentrum durch Anpassung des Baukörpers im westlichen Bereich,
- die Festlegung bestimmter First- und Traufhöhen zur Reduzierung einer Verschattung der Freiräume und Baukörper (Planungshinweise aus der solarenergetischen Begutachtung),
- die Begrünung der Stellplatzanlage durch großkronige Laubgehölze,
- die Pflanzung einer Laubholzschnitthecke entlang der Außengrenzen des geplanten Wohngebietes zur Eingliederung der Maßnahme in das landschaftlich geprägte Umfeld,
- die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von insgesamt 4 Lärmschutzwänden im Plangebiet.

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Fachgutachten und Untersuchungen zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens herangezogen worden und dienten u.a. im Umweltbericht als Grundlage zur Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Der Umweltbericht kommt für den Bereich des Sportplatzes zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter nur als gering erheblich zu betrachten sind. Dagegen sind die ökologischen Auswirkungen der Bebauung der Gartenbrachen im östlichen Plangebiet als erheblich einzustufen. Die Fällung der Platane (LB) im Einfahrtsbereich an der Höchstener Straße ist als Eingriff mit hoher Auswirkung zu bewerten. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als erheblich einzustufen. Die aufgrund des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können zum einen durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet bzw. an der Höchstener Straße gemindert und durch die vorgesehenen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen vollständig kompensiert werden. Als Monitoring-Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden im Umweltbericht folgende Maßnahmen gefordert und im städtebaulichen Vertrag – Teil B gesichert:

- Fachgutachterliche Beurteilung der Vitalität und Wüchsigkeit der Platanen (Nr. 4, 8, und 10) an der Höchstener Straße durch einen Baumgutachter, fünf Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Absicherung durch Festlegung einer Vertragsstrafe.
- Fachgutachterliche Beurteilung der Vitalität und Wüchsigkeit der Gehölze östlich der Planstraße A sowie der Gehölze am Regenrückhaltebecken durch einen Baumgutachter, fünf Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

- Fachgutachterliche Beurteilung des Gehölzzustandes im Bereich der Ableitungsstrecke zum Wieselsiepen durch das Umweltamt Dortmund, fünf Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

Neben der Überprüfung (u.a. Umsetzung von Festsetzungen) durch die Verwaltung spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind keine weiteren konkreten Monitoring-Maßnahmen ersichtlich.

Aufgrund der Möglichkeit des Ausgleiches der erheblichen Umweltauswirkungen auf externen Ausgleichsflächen und nach Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf Flächennutzungsplanebene wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumfang vom Rat der Stadt Dortmund am 29.03.2007 als Satzung beschlossen und ist mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.05.2007 in Kraft getreten.

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor