

# Begründung

zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Hom 292  
– Am Bahnhof Tierpark Süd-

Entwurf

Stadt Dortmund  
Stadtplanungsamt



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Plangebiet</b>	<b>4</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung	4
<b>2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes	5
3.4 Bauleitplanung	5
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>5. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3 Flächen für Nebenanlagen	7
5.4 Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 Bauordnung NW	7
<b>6. Umweltbelange</b>	<b>7</b>
6.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
6.2 Grünplanerische Festsetzungen	13
6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung	14
<b>7. Erschließung</b>	<b>15</b>
7.1 Verkehrliche Anbindung	15
7.2 Ruhender Verkehr	15
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr	15
<b>8. Immissionen</b>	<b>16</b>
8.1 Geräuschimmissionsuntersuchung	16
8.2 Luftschadstoffuntersuchung	16
<b>9. Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
9.1 Gas, Wasser, Strom	17
9.2 Schmutzwasser	17
9.3 Niederschlagswasser	17
<b>10. Energiekonzept</b>	<b>18</b>

<b>11. Boden</b>	<b>18</b>
11.1 Bodendenkmäler	18
11.2 Bodenaushub	18
<b>12. Kampfmittel</b>	<b>19</b>
<b>13. Bergbau</b>	<b>19</b>
<b>14. Altlasten</b>	<b>20</b>
<b>15. Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>20</b>
<b>16. Gutachten</b>	<b>20</b>
<b>17. Kosten</b>	<b>21</b>
<b>Anlagen</b>	

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hom 292 – Am Bahnhof Tierpark Süd“ befindet sich im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Brünninghausen.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch

- im Norden von der südlichen Seite der Straße „Am Bahnhof Tierpark“,
- im Osten durch einen öffentlichen Weg (Flurstück 773),
- im Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 521 und
- im Westen durch die Ostseite des Tankstellengrundstücks an der Hagener Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 187 und 188 teilweise sowie 279, 280, 282, 283, 376 und 594 vollständig der Flur 6, Gemarkung Hacheneu.

### **1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung**

Das Plangebiet liegt an der Straßenkreuzung Hagener Straße und „Am Bahnhof Tierpark“ in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt Bahnhof Tierpark.

Zurzeit befindet sich ein Wohnhaus mit Garten auf dem Grundstück auf dem mehrere Bäume innerhalb einer Gartenfläche stehen. Der Vorhabenträger verfügt über alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sowie über das angrenzende Tankstellengrundstück.

Das Gelände steigt gleichmäßig von 114,70 m üNN im Nord-Osten auf 116,60 m üNN im Süd-Westen an.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich westlich angrenzend eine Tankstelle. Südlich und östlich des Plangebietes ist überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit teilweise kleinen Verkaufsbereichen (Bäcker, Florist) vorhanden. Nördlich des Plangebietes hat sich ein Lebensmittel-Discounter mit seinen Nebenanlagen angesiedelt. Im Westen sind entlang der Hagener Straße mit Ausnahme eines Gartenbaubetriebes sowie der Kirche mit ihrem Gemeindezentrum Wohnbebauung, Dienstleister und Freiberufler vorzufinden. Circa 50 m südlich des geplanten Vorhabens befindet sich bereits ein Wohn- und Geschäftshaus mit nicht störenden Handwerksbetrieben und Praxen.

## **2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Brünninghausen ein Geschäftshaus mit einer Betriebswohnung zu errichten. Hierzu soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 292 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

In dem geplanten Geschäftshaus, sollen neben der Wohnnutzung eine Bank, eine Lottoannahmestelle, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Freiberufler und

Praxen untergebracht werden. Zusätzlich sind Gastronomiebetriebe mit Außenflächen vorgesehen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 292 nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes, des sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB vereinbar sowie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - legt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 292 allgemeinen Siedlungsbereich fest.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Planbereich die Darstellung Wohnbaufläche.

Die beabsichtigte Nutzung als „Geschäftshaus“ steht somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### **3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes**

Der Planbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Landschaftsplans Dortmund Süd. Landschaftsplanerische Aussagen zum Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 292 liegen somit nicht vor.

#### **3.4 Bauleitplanung**

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 292 liegt zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 143, der Grünfläche - private Vorgartenfläche – festsetzt sowie teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 114, der öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie festsetzt.

Für das Antragsgrundstück wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hom 292 gefasst, der eine teilweise Änderung der Bebauungspläne Hom 143 und Hom 114 vorsieht. Dieser Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 292 - Am

Bahnhof Tierpark Süd - fortgeführt werden (vereinfachtes Verfahren nach § 13 a des novellierten BauGB).

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Das geplante Gebäude hat eine maximale Geschossfläche von 1.750 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Vollgeschosse verteilt. Als Nutzung sind hauptsächlich nicht störende Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe sowie Dienstleistungsbetriebe und Praxen vorgesehen. Einzelhandel, ist bis auf einen Kioskbetrieb mit Lotto- und Totoannahmestelle nicht zulässig. Zusätzlich sind Gastronomiebetriebe mit Außenflächen beabsichtigt.

Der Baukörper erstreckt sich entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze in L-Form. Im nördlichen Teil ist eine Durchfahrt zu den im Westen und Süden gelegenen Stellplätzen vorgesehen. Die Haupteinschließung erfolgt über die Straße „Am Bahnhof Tierpark“ im Nordwesten des Plangebietes. Eine ausschließlich als Zufahrt vorgesehene Erschließung ist über die Tankstelle gegeben. Diese soll in den Abendstunden durch eine Schranke geschlossen werden, um unnötige Durchgangsverkehre zu unterbinden.

Aufgrund des Höhenversprungs ist entlang der Straße „Am Bahnhof Tierpark“ die vorhandene Gartenmauer weitestgehend zu erhalten.

Eine Abgrenzung zur südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung wird durch vorhandene Grünflächen und Bäume erreicht und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern ergänzt.

#### **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nach § 12 Abs. 3 BauGB ist bei Vorhaben- und Erschließungsplänen die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Das bedeutet, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Baugebiet nach § 1 Abs. 2 BauNVO und keine Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt wird.

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein „Geschäftshaus“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen

- betriebsbedingte Wohnungen,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Praxen,
- Banken und
- Gastronomiebetriebe mit Außenbereich.

Einzelhandel ist nicht zulässig. Ausgenommen vom Einzelhandelsausschluss ist ein Kioskbetrieb mit einer Lotto- und Totoannahmestelle mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup>.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen**

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen sowie über die überbaubaren Flächen definiert.

### **Geschossfläche / Anzahl der Vollgeschosse**

Für das Geschäftshaus wird eine maximale Geschossfläche von 1.750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese verteilt sich auf maximal zwei Vollgeschosse. Der nordwestliche Gebäudeteil wird als eingeschossiger Bereich festgesetzt.

Der Kioskbetrieb darf eine Größe von 50 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen gem. §16 (2) Nr.3 BauNVO wird durch die maximale First- oder maximale Gebäudehöhe. Bezugspunkt gem. §18 (1) BauNVO ist die Höhe über NN. Als Bezugspunkt wird die Einfahrt "Am Bahnhof Tierpark" mit 114,80 m üNN bestimmt.

Bezüglich der Gebäudehöhen werden in Anlehnung an die Vorhabenplanung Obergrenzen für die First- und Traufhöhen festgesetzt.

Es ergeben sich für die einzelnen Bauteile folgende Höhen:

- Westlicher Gebäudeteil – maximale Firsthöhe 126,50 m üNN
- Nördlicher Gebäudeteil – maximale Firsthöhe 126,50 m üNN
- Nordwestlicher eingeschossiger Gebäudeteil – maximale Gebäudehöhe 121,00 m üNN

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer Baugrenze festgelegt. Eine Überschreitung der Baugrenze, zur Errichtung von Vordächern, ist um 1,50 m zulässig.

## **5.3 Flächen für Nebenanlagen**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze zulässig. Die optionale Errichtung einer Garage ist nur an dem dafür ausgewiesenen süd-östlichen Standort zulässig.

## **5.4 Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 Bauordnung NW**

### **Dachform**

Für den westlichen und nördlichen Gebäudeteil werden Pultdächer festgesetzt. Für den nordwestlichen eingeschossigen Gebäudeteil wird ein Flachdach bestimmt.

## **6. Umweltbelange**

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hom 292 - Am Bahnhof Tierpark - in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufzustellen. Der diesbezügliche Beschluss wird parallel mit dem Offenlegungsbeschluss herbeigeführt.

Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden, was im vorliegenden Vorhaben mit 1.475 m<sup>2</sup> bebaute Fläche der Fall ist.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; sprich die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### **6.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die diesbezüglichen Textbeiträge sowie ein Bestandsplan samt Baumnachweis wurden vom Büro für Landschaftsplanung, grünplan, Dortmund, erstellt.

#### **Reale Vegetation und Biotoptypen**

Für den Geltungsbereich des VEP Hom 292 wurde im März 2007 eine Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestandes durchgeführt. Die vorgefundenen Biotoptypen wurden auf Grundlage der Biotoptypenliste nach dem Verfahren LUDWIG (1991) bestimmt (siehe Karte Bestand i. M. 1 : 500 in der Anlage zur Begründung).

Bei dem ca. 2.750 m<sup>2</sup> großem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebäude mit umgebendem Hausgarten. Der Hausgarten besteht überwiegend (ca. 60 %) aus Rasenflächen [HM51]. Über das Grundstück verteilt, insbesondere in den Randbereichen, kommen ältere Nadelgehölze (Picea, Cedrus, Tsuga) und Obstbäume vor. Unter den Obstbäumen fallen zwei ältere Bäume mit mittlerem Baumholz nordwestlich und südöstlich des Wohnhauses (Apfel bzw. Kirsche) auf. Darüber hinaus kommen westlich und nordöstlich des Wohnhauses Einzelbäume und Baumgruppen aus Laubbäumen mit Stammumfängen



zwischen 1,1 m und 3,2 m vor. An der nordöstlichen Grenze handelt es sich um drei alte Pyramiden-Pappeln (*Populus nigra 'Italica'*) und einen Rot-Dorn (*Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'*); westlich des Wohnhauses um einen Feld-Ahorn (*Acer campestre*), eine Birke (*Betula pendula*) sowie eine Esche (*Fraxinus excelsior*).

Nach Norden wird das Grundstück durch eine beschnittene Hecke aus Eibe (*Taxus baccata*) [BD4] und ein Mäuerchen aus Naturstein zum Bürgersteig der Straße 'Am Bahnhof Tierpark' abgeschlossen. Im Osten befindet sich eine beschnittene Weißdornhecke [BD3] südlich des Zuganges zum Wohnhaus auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Fußweg, die sich im Süden entlang der Reihenhäuser fortsetzt. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets kommen Pflanzungen mit einem hohen Anteil an Nadelgehölzen (überwiegend Fichten) vor. Im Nordwesten zum Tankstellengelände bildet ein Gehölzstreifen mit überwiegend Kirschpflaumen (*Prunus cerasifera*) den Abschluss.

Versiegelte Wege und Plätze aus Asphaltdecke oder Pflaster kommen im Umfeld des Wohnhauses [HY1] vor. Insgesamt sind ca. 220 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt. Das Gebäude [HN0] nimmt eine Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ein.

Insgesamt handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen typischen Hausgarten mit häufig gemähter Rasenfläche. Die westlich und östlich des Wohnhauses vorkommenden Baumgruppen und Einzelbäume aus älteren Laubgehölzen und Obstbäumen sind die wertvollsten Strukturelemente des Plangebiets. Die beschnittenen Hecken an der nördlichen und östlichen Grenze tragen zu einer guten Einbindung des Grundstücks bei und sind von Bedeutung für das Ortsbild.

Infolge der Vorhabenrealisierung werden mit Ausnahme von 3 geschützten Bestandsbäumen (Feld-Ahorn, 2 Säulen-Pappeln) die Gehölze auf dem Grundstück gerodet. Über den Bau des Gebäudes hinaus werden die übrigen Flächen fast vollständig zugunsten von Stellplatz- und Verkehrsflächen versiegelt.

### **Schutzgebiete / Biotopverbund**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach LG NW und keine Biotopkatasterflächen ausgewiesen. Im Umweltplan Dortmund ist das Plangebiet bei der "Gesamtbewertung Pflanzen und Tiere" (Karte 18) und "Biotopverbund" (Karte 19) nicht erfasst.

Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, Biotopkataster der LÖBF, Stadtbiotopkartierung oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.

### **Boden und Wasser**

Im Umweltplan Dortmund (Karte 5) sind für das Plangebiet als Bodentypen "Parabraunerde, Pseudogley- und Gley-Parabraunerde, tiefgründig aus Löss" angegeben. In der ökologischen Bewertung Boden (Karte 6) sind diese Bodentypen als "Boden mit hoher bis sehr hoher Ertragsfähigkeit" dargestellt, die gleichzeitig jedoch aufgrund der anthropogenen Überprägung als "naturferne Böden mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen (mäßig verdichtete Siedlungsbereiche)" eingestuft werden. In der Gesamtbewertung Boden (Karte

10), in der Vorrangflächen für den Bodenschutz dargestellt werden, ist das Plangebiet dementsprechend nicht erfasst.

In der ökologischen Bewertung Wasser (Karte 11) werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen, d. h. im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer, keine Überschwemmungsbereiche sowie keine empfindlichen Grundwasserbereiche. Hinsichtlich der Angaben zur Grundwassersituation (Karte 12) wird für das Plangebiet eine mittlere Durchlässigkeit des Untergrundes angegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 292 sieht einen hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets vor. Bis auf randliche Pflanzstreifen und Baumscheiben wird ein großer Teil des heutigen Gartengrundstücks überbaut und versiegelt. Die Versiegelung verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser, womit zwangsläufig negative Folgewirkungen für den Wasserhaushalt wie z. B. eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden sind.

### **Klima und Luft**

In der Überarbeitung der Klimaaanalyse (RVR internet-Abfrage vom 25.04.2007) ist das Plangebiet dem Stadtrandklima zugeordnet. Das Stadtrandklima zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und durch Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen aus. Die aufgelockerte Bauweise und die klimatischen Ausgleichswirkungen durch die umliegenden Grün- und Freilandflächen tragen zu einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimaelemente bei.

Durch die Anlage des Geschäftszentrums gehen in geringem Umfang Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Rasen, Gehölze) verloren. Es bleibt jedoch ein Teil des Baumbestandes erhalten und es werden Neuanpflanzungen von Bäumen vorgenommen.

Durch die Verbesserung der NO<sub>2</sub>-Immissionssituation im Planzustand sowie der nur geringfügigen Zunahme der PM<sub>10</sub> - Konzentration im Bereich der Hagener Straße ist die Realisierung des Planungsvorhabens aus lufthygienischer Sicht insgesamt als unkritisch anzusehen. (vgl. Kap. 8.2)

### **Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren**

Unter dem Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren sind Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen zu verstehen.

Die Berücksichtigung des Wirkungsgefüges zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktionen der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt

beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse, die u. a. auch durch die Vegetationsstrukturen beeinflusst werden.

### **Landschaft**

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hom 292 ist durch die Nutzung als Hausgarten mit Rasenflächen und Gehölzen geprägt. Nach Norden wird das Grundstück von einer geschnittenen Eibenhecke und einem Mäuerchen aus Naturstein zum Bürgersteig der Straße 'Am Bahnhof Tierpark' abgeschlossen; im Osten befindet sich eine geschnittene Weißdornhecke südlich des Zugangs zum Wohnhaus auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Fußweg. Die Hecken tragen zu einer guten Einbindung des Grundstücks bei und sind von Bedeutung für das Ortsbild. Weitere prägende Gehölzbestände sind die westlich und östlich des Wohnhauses vorkommenden Baumgruppen und Einzelbäume aus älteren Laubgehölzen und Obstbäumen.

Durch die Anlage des Geschäftszentrums werden überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen in Anspruch genommen. Die randlich vorhandenen Hecken werden bis auf kurze Abschnitte erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Die sonstigen Gehölzbestände (Fichten, Obstgehölze) gehen dagegen weitgehend verloren. Erhalten wird ein älterer Ahorn am westlichen Rand des Grundstücks und zwei alte Pyramidenpappeln am nordöstlichen Rand. Als Ersatz für verlorengelassene Bäume sind randlich Neuanpflanzungen von 8 standorttypischen Laubbäumen vorgesehen.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

Östlich, südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Flächen mit wohnbaulicher Nutzung. Nördlich des Plangebiets hat sich ein Lebensmittel-Discounter (Lidl) angesiedelt. Südwestlich grenzt eine Tankstelle an das Grundstück an. Etwa 190 m östlich des Plangebiets erstreckt sich das Gelände des Rombergparks, einer 65 ha großen, frei zugänglichen Parkanlage mit botanischem Garten.

Durch die Nutzung der Stellplatzanlage des Geschäftshauses entstehen Geräuschimmissionen, die gemäß Schallschutzgutachten zu keiner Überschreitung des zulässigen Richtwertes von tagsüber 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr 55 dB(A) nach TA Lärm für die angrenzende Wohnbebauung führen. Durch die Nutzung der Stellplatzanlage während des Nachtzeitraums von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr würde dagegen der zulässige Spitzenpegel von 60 dB(A) überschritten. Deshalb wird die südliche Stellplatzanlage durch eine Schranke im Bereich der Zufahrt des Tankstellengrundstücks und einer baulichen Anlage (z.B. Poller) innerhalb der Durchfahrt im Nachtzeitraum gesperrt. Für die Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss, die als betriebsgebundenes Wohnen mit einem Richtwert von 65 dB(A) eingestuft wird, kann ebenfalls kein Konfliktpotenzial hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes festgestellt werden.

Durch die nur geringfügigen Zunahme der PM10 - Konzentration im Bereich der Hagener Straße und die Verbesserung der NO2-Immissionssituation im Planzustand sind die

Auswirkungen des Planungsvorhabens aus lufthygienischer Sicht insgesamt als unkritisch anzusehen. (vgl. Kap. 8.2)

#### **Beurteilung der Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB)**

Nach dem Baugesetzbuch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i auch die Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Buchstabe a),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d)

zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist – analog zum Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren - davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise bei Veränderungen der klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft als Grundlage für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

#### **Sachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Eine Versickerung und Verrieselung vor Ort ist nicht vorgesehen, da das Plangebiet bereits bebaut ist und der § 51 a LWG daher keine Anwendung findet. Näheres zur Einleitung ist dem Kapitel 9.3 zu entnehmen.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist nicht vorgesehen. Geplante energieeinsparende Maßnahmen sind im Kapitel 10 dargestellt.

#### **Anwendung der Baumschutzsatzung**

Da im Plangebiet geschützte Laubbäume existieren, ist die Baumschutzsatzung anzuwenden. In der Karte Bestand i. M. 1:500 sind alle Bäume dargestellt, die innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches liegen. Nadelbäume und Obstbäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung. Innerhalb des Plangebiets liegen insgesamt 7 gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume.

Nr	Baumart	Stammumfang	Baumersatz
1	Feld-Ahorn, <i>Acer campestre</i>	1,7 m	<b>Erhalt</b>
2	Sand-Birke, <i>Betulus pendula</i>	1,4 m	1
3	Gemeine Esche, <i>Fraxinus excelsior</i>	1,1 m	1
4	Rotdorn, <i>Crataegus oxycantha</i>	1,3 m	1
5	Pyramiden-Pappel, <i>Populus nigra 'Italica'</i>	2,2 m	<b>Erhalt</b>
6	Pyramiden-Pappel, <i>Populus nigra 'Italica'</i>	2,2 m	<b>Erhalt</b>
7	Pyramiden-Pappel, <i>Populus nigra 'Italica'</i>	3,2 m	1
<b>Summe an Ersatzbäumen</b>			<b>4</b>

Der an der westlichen Grundstücksgrenze stehende Feld-Ahorn soll erhalten werden und wird entsprechend durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Gleiches gilt für die beiden vitalen, gut durchasteten Säulen-Pappeln Nr. 5 und 6, die am Fuß- und Radweg liegen und deren Grundfläche von der Planung nicht berührt wird. Durch die geplante Bebauung gehen demnach insgesamt 4 geschützte Laubbäume verloren (Lage und Baumliste siehe Karte Bestand), wofür im Verhältnis 1:1 Baumersatz zu leisten ist. Dabei handelt es sich um einen Rotdorn, eine Pappel, eine Birke sowie eine Esche.

Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit dem Baumschulmaß 20 – 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Ersatzbäume entlang geplanter Stellplatzflächen zu pflanzen. Diese Ersatzpflanzungen führen innerhalb des Plangebietes zu einer sinnvollen funktionalen Eingrünung mit Bäumen.

## 6.2 Grünplanerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Gestaltqualität der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verbessern und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Durch die Sicherung der ortsbildwirksamen Schnitthecken werden zudem negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden. Dies gilt bezogen auf die Eibenhecke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum, als auch hinsichtlich der Weißdornhecke entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges in Benachbarung zu den Senioreneinrichtungen. Neben der gestalterischen Wirkung haben die Pflanzmaßnahmen zudem eine ökologische Funktion. Durch die Überkronung der Stellplatzflächen wird beispielsweise die Aufwärmung der Flächen verringert sowie der Abfluss von Regenwasser vermindert bzw. die Absorption von Staub aus der Luft erhöht. Insofern sorgt eine Erhöhung des Grünvolumens auf dem Grundstück für eine Verbesserung der kleinklimatischen sowie der lufthygienischen Verhältnisse. Die im Folgenden dargestellten grünordnerischen Maßnahmen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert und festgesetzt.

### **Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind flächig mit Bodendeckern oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen und zu erhalten.

### **Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume (Feld-Ahorn und 2 Säulen-Pappeln) sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb ihres Kronenbereichs sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder bauliche Anlagen nicht statthaft. Der Wurzelbereich ist flächig einzusäen oder mit Bodendeckern / Stauden zu bepflanzen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte und mit der Ziffer 2 gekennzeichnete Eibenhecke (*Taxus baccata*) ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte und mit der Ziffer 3 gekennzeichnete Weißdornhecke (*Crataegus monogyna*) ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sollten Eingriffe im Zuge der Baumaßnahmen entstehen, ist die Hecke nach Abschluss der Baumaßnahmen entlang des öffentlichen Weges sowie entlang der südlich geplanten Stellplatzfläche wiederherzustellen, bzw. auszurichten.

### **Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* ‚Cleaveland‘) mit Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als mindestens 3x verpflanzter Baum mit Ballen zu pflanzen. Die Baumscheiben sind flächig mit Bodendeckern oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen. Als Überfahrerschutz sind die Pflanzflächen gegenüber der Stellplatzfläche mit Hochbord auszustatten.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzte und mit der Ziffer 2 gekennzeichnete Hecke ist als Eiben-Schnitthecke (*Taxus baccata*) in Ergänzung zu der Bestehenden zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzte und mit der Ziffer 3 gekennzeichnete Hecke ist als Weißdornhecke (*Crataegus monogyna*) in Ergänzung zu der Bestehenden zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

## **6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung**

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine Bebauung vor. Eine zusätzliche Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Pflanzmaßnahmen können zudem

negative Auswirkungen auf die Umweltmedien gemindert werden. Vor dem Hintergrund dieser Darlegung ist im Zuge der Abwägung hinzunehmen, dass nach Umsetzung des Vorhabens gering quantifizierbare Auswirkungen auf einige Umweltmedien unvermeidbar sind.

## **7. Erschließung**

Die direkte Lage des Plangebietes zur Hagener Straße und zur Straße „Am Bahnhof Tierpark“ ermöglicht eine optimale Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

### **7.1 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird hauptsächlich über eine Zu- und Abfahrt an der Straße „Am Bahnhof Tierpark“ verkehrlich erschlossen. Über eine 8,50 m breite Zufahrt gelangt man auf die nördliche Stellplatzanlage. Durch eine Durchfahrt werden die westlichen und südlichen Stellplätze erreicht. Zusätzlich wird das Gebiet über eine Zuwegung von der Hagener Straße über die Tankstelle erschlossen.

Zur verkehrlichen Anbindung der Bauvorhabens ist ein Gutachter erstellt worden<sup>1</sup>. Danach ist der Zuwachs an Verkehrsaufkommen durch das Geschäftshaus bei erster Betrachtung nicht ganz unkritisch. Bis zum Satzungsbeschluss, bzw. bis zur Zulassung des Vorhabens nach § 33 Abs. 2 BauGB ist vom Gutachter die Frage zu klären, inwieweit Maßnahmen im Kreuzungsbereich Hagener Straße / Am Bahnhof Tierpark erforderlich werden, um dem künftigen Verkehrsaufkommen gerecht zu werden.

### **7.2 Ruhender Verkehr**

Es sind 36 Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen, davon werden zwei Stellplätze behindertengerecht ausgeführt.

### **7.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Hagener Straße eine Bushaltestelle, wo die Linie 450, die zwischen Westfalenhallen und Herdecke verkehrt sowie die Linie 449, die zwischen Zoo und Salingen verkehrt, hält.

Zusätzlich erreicht man nach ca. 5 Minuten Fußweg den Bahnhof „Am Tierpark“. Hier verkehrt die Regionalbahn zwischen Dortmund-Hauptbahnhof und Hagen.

---

<sup>1</sup> Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Geschäftshauses am Bahnhof Tierpark in Dortmund-Brünninghausen, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 12.04.2007

## 8. Immissionen

Der Vorhabenträger hat Gutachten in Auftrag gegeben, um negative Auswirkungen durch Lärm- und Feinstaubbelastungen, die durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr entstehen können, abzuschätzen.

### 8.1 Geräuschemissionsuntersuchung<sup>2</sup>

Geräuschemissionen entstehen ausschließlich durch die Nutzung der Stellplatzanlage. Das vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen Schallschutzgutachten geht im Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr von einer Parkplatzfrequentierung entsprechend 0,5 Bewegungen je Stellplatz und Stunde aus. Eine Überschreitung des zulässigen Richtwertes von tagsüber 55 dB(A) nach TA Lärm für die angrenzende Wohnbebauung konnte nicht nachgewiesen werden. Allerdings würde durch die Nutzung der Stellplatzanlage während des Nachtzeitraums von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr der zulässige Spitzenpegel von 60 dB(A) überschritten. Deshalb wird die südliche Stellplatzanlage durch eine Schranke im Bereich der Zufahrt des Tankstellengrundstücks und einer baulichen Anlage (z.B. Poller) innerhalb der Durchfahrt im Nachtzeitraum gesperrt.

Für die Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss, die als betriebsgebundenes Wohnen mit einem Richtwert von 65 dB(A) eingestuft wird, kann kein Konfliktpotenzial hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes festgestellt werden. Der nächtliche Geräuschemissionsschutz ist durch die Sperrung der Stellplatzanlage im Süden, sowie die Anordnung des Schlafrumes zur ruhigen abgewandten Seite gewährleistet.<sup>3</sup>

### 8.2 Luftschadstoffuntersuchung<sup>4</sup>

Nach der Realisierung der Ansiedlung des Geschäftshauses sind Zusatzverkehre auf der Hagener Straße zu erwarten. Die hieraus resultierenden Veränderungen der NO<sub>2</sub>-, Feinstaub- und Benzol-Immissionen für die von der Planung betroffene Hagener Straße wurden mit Hilfe des Rechenmodells *IMMIS Luft (Version 3.2)* bestimmt und anhand der Grenzwerte der 22. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit bewertet. Bei den Berechnungen wurde der **Analysefall** mit der gegenwärtigen Verkehrsdichte und der **Prognosefall** mit den planungsbedingten verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Die zugehörigen Emissionen wurden für das Bezugsjahr 2007 (Analyse) und 2010 (Prognose) ermittelt. Die Ausbreitungsrechnungen erfolgten auf der Basis einer für das Untersuchungsgebiet repräsentativen Ausbreitungsklassenstatistik. Für die beiden untersuchten Straßenabschnitte wurde im Sinne einer konservativen Abschätzung die Durchlässigkeit der Straßenrandbebauung mit 0% angesetzt.

---

<sup>2</sup> Vorläufige Einschätzung zum Geräuschemissionsschutz nach TA Lärm, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, 20.09.2006

<sup>3</sup> Stellungnahme zur Hausmeisterwohnung, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, 26.03.2007

<sup>4</sup> Ansiedlung eines Geschäftshauses am Bahnhof Tierpark in Dortmund-Brünninghausen, Gutachtliche Stellungnahme zu den Luftschadstoff-Immissionen, simuPLAN, Dorsten, 23.04.2007



Neben den NO<sub>2</sub> -, Feinstaub - und Benzol -Immissionen, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht werden, wurde auch die so genannte Hintergrundbelastung berücksichtigt, die sich aus Immissionsbeiträgen von Quellen außerhalb des Untersuchungsgebietes zusammensetzt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In der Hagener Straße können für den Analysefall und den Prognosefall Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV ausgeschlossen werden.
- Nach der Planungsrealisierung ist in der Hagener Straße trotz des gestiegenen PKW - Verkehrsaufkommens mit einer leichten Verbesserung der NO<sub>2</sub> - und Benzol-Immissionen zu rechnen, wohingegen sich die PM<sub>10</sub> - Immissionswerte geringfügig verschlechtern.
- Die lufthygienische Belastungssituation in der untersuchten Straße wird in erster Linie von der innerstädtischen Hintergrundbelastung bestimmt. So beträgt ihr Anteil an der Gesamtbelastung beim NO<sub>2</sub>-Jahresmittel im Jahr 2010 85 %, beim PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwert im Jahr 2010 etwa 88 %.

Durch die Verbesserung der NO<sub>2</sub>-Immissionssituation im Planzustand sowie der nur geringfügigen Zunahme der PM<sub>10</sub> -Konzentration im Bereich der Hagener Straße ist die Realisierung des Planungsvorhabens aus lufthygienischer Sicht insgesamt als unkritisch anzusehen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Gas, Wasser, Strom**

Für den Gas- Wasser-, und Stromanschluss sind Versorgungsleitungen in der Hagener Straße vorhanden. Die Dimensionierung für das Wohn- und Geschäftshaus wird im weiteren Verfahren mit der „Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH“ (DEW 21) abgeklärt.

### **9.2 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird ungedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Bahnhof Tierpark“ eingeleitet.

### **9.3 Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist bereits bebaut, sodass der § 51a LWG nicht anzuwenden und keine Versickerung oder Verrieselung vor Ort nötig ist.

Bedingt durch die erhebliche Veränderung des Anteils der undurchlässigen Fläche im Vergleich zur bestehenden Bebauung muss die maximale Einleitungswassermenge für das Regenwasser auf maximal 10 l/s begrenzt werden. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Dach- und Wegeflächen sowie Stellplätze) wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt dem städtischen Kanal in der Straße „Am Bahnhof Tierpark“ zugeführt.

## **10. Energiekonzept**

Das Geschäftshaus wird gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Eine Wärmeschutzverglasung wird im Zuge des EnEV-Nachweises durch den Bauphysiker geprüft. Sollte diese nicht zum Tragen kommen, wird der Schutz durch einen außenliegenden Sonnenschutz gewährleistet.

Die Gasbrennwerttechnik, als Stand der Technik, wird innerhalb des Geschäftshauses zum Tragen kommen. Da sich diese nicht mit solarthermischen Anlagen kombinieren lässt, wird auf den Einsatz weiterer regenerativer Energien, verzichtet.

## **11. Boden**

### **11.1 Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplinter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50 24292, Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **11.2 Bodenaushub**

Das vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene Bodengutachten<sup>5</sup> ist nach Bohrungen zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bodenaushub nicht zum Wiederverfüllen der Baugruben verwendet werden kann.

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand: 1994" kann über das BWI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

---

<sup>5</sup> Boden- und Baugrunduntersuchung, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Dortmund, August 2006

Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m<sup>3</sup> je Maßnahme beim Umweltamt "Untere Abfallwirtschaftsbehörde" anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

## **12. Kampfmittel**

Eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung liegt nicht vor. Wegen einer erkennbaren Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung empfohlen.

Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Stadt zu verständigen.

## **13. Bergbau**

Das Ingenieurbüro Mull & Partner hat für den Vorhabenträger eine Grubenbildeinsichtnahme<sup>6</sup> durchgeführt, und ist dabei zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Das Plangebiet liegt über dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Marianne“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Benno“. Die ehemalige Zeche „Glückaufsegen“, die in diesem Bereich Tiefenbergbau betrieben hat, wurde 1928 geschlossen. Der tiefere Bergbau wirkt nicht mehr auf die Tagesoberfläche ein, so dass diesbezüglich keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Oberflächennaher Bergbau ist vor 1900 im Dortmunder Süden umgegangen. Hinweise darauf liefern Schürfe bzw. Pingen in näherer Umgebung zum Plangebiet. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass widerrechtlicher Abbau Dritter erfahrungsgemäß nicht vollständig dokumentiert ist. Wie weit der oberflächennahe Abbau betrieben wurde, lässt sich aus dem eingesehenen

---

<sup>6</sup> Stellungnahme zur Grubenbildeinsichtnahme, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Dortmund, November 2006

Kartenmaterial nicht vollständig ermitteln. Entsprechend kann der Einfluss des oberflächennahen Bergbaus auf das Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Beim Versagen ggf. vorhandener Hohlräume kann es durch die geringe Überdeckung der Flötze zu einem relevanten Tagesbruch kommen. Daher wird für den oberflächennahen Untergrund im Bereich der Bebauung eine Erkundung durch Bohrungen empfohlen.

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

#### **14. Altlasten**

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet.

#### **15. Städtebauliche Zahlenwerte**

Fläche Geschäftshaus	1.040 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	175 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen	130 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen Stellplätze u. Sonstige	435 m <sup>2</sup>
Plangebiet insgesamt	2.750 m <sup>2</sup>

#### **16. Gutachten**

Folgende Gutachten zur Planung liegen vor und können eingesehen werden:

- Vorläufige Einschätzung zum Geräuschimmissionsschutz nach TA Lärm, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, 20.09.2006
- Stellungnahme zur Hausmeisterwohnung, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund, 26.03.2006
- Boden- und Baugrunduntersuchung, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Dortmund, August 2006
- Stellungnahme zur Grubenbildeinsichtnahme, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Dortmund, November 2006
- Ansiedlung eines Geschäftshauses am Bahnhof Tierpark in Dortmund-Brünninghausen, Gutachterliche Stellungnahme, simuPLAN, Dorsten 23.04.2007
- Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Geschäftshauses am Bahnhof Tierpark in Dortmund-Brünninghausen, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 12.04.2007

## 17. Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch den zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag -Teil A - sowie durch den Ergänzungsvertrag - Teil B - geregelt.

Sämtliche durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Dortmund, den 30.04.2007

Wilde

Ltd. Städt. Baudirektor

## Anlagen

büro für landschaftsplanung, grünplan, Dortmund, Bestandsplan – Biotoptypen und Baumnachweis

Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund

Funktion	SB 61/5-3	GL 61/5-3	61/5 Freiraum	SB 61/5-1	GL 61/5-1	61/5 Abt.Ltr.	61/AL	6/Dez
Datum								
Handzeichen								

## Pflanzenauswahlliste für den VEP Hom 292 mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund

### - Sträucher

<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>	pnV
<b>Euonymus europaea</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>	pnV
<b>Frangula alnus</b>	<b>Faulbaum</b>	pnV
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Rote Heckenkirsche</b>	pnV
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>	pnV
<b>Rhamnus cathartica</b>	<b>Kreuzdorn</b>	pnV
<b>Rosa arvensis</b>	<b>Feld-Rose</b>	pnV
<b>Rosa canina</b>	<b>Hunds-Rose</b>	pnV
<b>Rubus caesius</b>	<b>Kratz-Beere</b>	pnV
<b>Rubus fruticosus agg.</b>	<b>Wilde Brombeere</b>	pnV
<b>Sambucus nigra</b>	<b>Schwarzer Holunder</b>	pnV
<b>Sambucus racemosa</b>	<b>Roter Holunder</b>	pnV
<b>Sarothamnus scoparius</b>	<b>Besen-Ginster</b>	pnV
<b>Viburnum opulus</b>	<b>Gewöhnlicher Schneeball</b>	pnV

### - Rank- und Kletterpflanzen

<b>Bryonia dioica</b>	<b>Rote Zaunrübe</b>	pnV
<b>Clematis vitalba</b>	<b>Wald-Rebe</b>	pnV
<b>Hedera helix</b>	<b>Efeu</b>	pnV
<b>Humulus lupulus</b>	<b>Hopfen</b>	pnV
<b>Lonicera percllymenum</b>	<b>Wald-Geißblatt</b>	pnV

### - Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

<b>Ajuga reptans</b>	<b>Günsel</b>	pnV
<b>Calluna vulgaris</b>	<b>Sommerheide</b>	pnV
<b>Carex sylvatica</b>	<b>Wald-Segge</b>	pnV
<b>Deschampsia caespitosa</b>	<b>Waldschmiele</b>	pnV
<b>Erica tetralix</b>	<b>Echte Glockenheide</b>	pnV
<b>Galium odorata</b>	<b>Waldmeister</b>	pnV
<b>Genista anglica, - pilosa</b>	<b>Englischer-/ Behaarter Ginster</b>	pnV
<b>Genista tinctoria</b>	<b>Färber-Ginster</b>	pnV
<b>Geranium pratense</b>	<b>Wiesen-Storchschnabel</b>	pnV
<b>Hedera helix</b>	<b>Efeu</b>	pnV
<b>Lamiasrum galeobdolon</b>	<b>Gold-Nessel</b>	pnV
<b>Luzula multiflora</b>	<b>Vielblütige Waldsimse</b>	pnV
<b>Luzula pilosa, - sylvatica</b>	<b>Breitblättrige Waldsimse / Marbel</b>	pnV
<b>Lysimachia nummularia</b>	<b>Pfennigkraut</b>	pnV
<b>Sedum acre, - sexangulare</b>	<b>Mauer- / Milderpfeffer</b>	pnV
<b>Vinca minor</b>	<b>Kleinblättriges Immergrün</b>	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt).

Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1; Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster

**Durchführungsvertrag - Teil B -**

**zum**

**Vorhaben- und Erschließungsplan (V + E –Plan)**

**(vorhabenbezogenen Bebauungsplan)**

**Hom 292 -Am Bahnhof Tierpark Süd-**

**zwischen**

**der Stadt Dortmund  
vertreten durch den Oberbürgermeister**

**- im folgenden "Stadt" genannt -**

**und**

**Herrn Ulrich Mellinghaus, Reitweg 9, 44229 Dortmund**

**- im folgenden "Vorhabenträger" genannt -**

**- Präambel -**

Frau Margarete Mellinghaus, wohnhaft Am Bahnhof Tierpark 3, 44225 Dortmund, ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Hacheney, Flur 6, Flurstücke 187 teilw., 188 teilw., 279, 280, 282, 283, 376 und 594. Sie hat ihren Sohn, Herrn Ulrich Mellinghaus, als Vorhabenträger mit Vollmacht vom 11.07.2006 in ihren Grundstücksangelegenheiten mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundstücke im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zuzuführen.

In dem Durchführungsvertrag – Teil A – zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 292 - Am Bahnhof Tierpark Süd – vom 17.04.2007/20.04.2007 sind die Pflichten des Vorhabenträgers und der Stadt Dortmund im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren beschrieben und festgelegt. So hat der Vorhabenträger sich gemäß § 5 unter anderem verpflichtet, parallel zum V+E Planverfahren die Baugenehmigung zu beantragen, innerhalb von 6 Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und das Bauvorhaben

innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Diese und die sonstigen im Durchführungsvertrag - Teil A - übernommenen Verpflichtungen gelten uneingeschränkt neben den in diesem Vertrag festgelegten Bestimmungen weiter fort. Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt bei seinen Entscheidungen in den Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann. Ein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

Der Durchführungsvertrag - Teil B -, auf den in § 10 des Durchführungsvertrages - Teil A - bereits hingewiesen wurde, präzisiert insbesondere die Paragraphen 3, 5, 7 und 8 des Durchführungsvertrages - Teil A - und stellt die Rechtsgrundlage für die gesicherte Erschließung des Vorhabens dar.

## **§ 1** **Vertragsgegenstand**

Die Stadt überträgt auf den Vorhabenträger aufgrund der ihm gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung obliegenden Erschließungspflicht die Durchführung der unter § 2 aufgeführten Erschließungsarbeiten und die Realisierung des ökologischen Ausgleichs sowie der grünordnerischen Maßnahmen.

Im übrigen wird auf die Verpflichtungen verwiesen, die in § 1 des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 292 – Am Bahnhof Tierpark - vom 17.04.2007 / 20.04.2007 geschlossenen Durchführungsvertrages -Teil A- vereinbart worden sind. Diese und die sonstigen im Durchführungsvertrag -Teil A- übernommenen Verpflichtungen gelten uneingeschränkt neben den in diesem Vertrag festgelegten Bestimmungen weiter fort.

## **§ 2** **Besondere Ausbaubedingungen**

### **1. Grünordnerische Maßnahmen**

- 1.1 Für die folgenden, festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und daraus resultierenden Verpflichtungen sind die Ausführungen im Kapitel 6 der Begründung sowie im Festsetzungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 292 - Am Bahnhof Tierpark Süd - maßgeblich. Die grünplanerischen Maßnahmen sind auf Flächen des Geschäftshauses (Ersatzbaumpflanzungen, Stellplatzbegrünung, Heckenpflanzung, Pflanzbeete u.s.w.) festgesetzt.



- 1.2 Zur Ermittlung der Herstellungskosten sowie der Kosten für die Fertigstellungs- und die zweijährige Entwicklungspflege wurde vom büro für landschaftsplanung, grünplan, Dortmund, eine Kostenschätzung mit Datum 25.04.2007 vorgelegt, die dem Vertrag als Anlage beiliegt. Die Gesamtsumme dieser Kosten beträgt **27.145,33 €** brutto. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Für die Sicherstellung der festgesetzten grünplanerischen Maßnahmen wird eine Ausfallbürgschaft im § 7 dieses Vertrages festgelegt.
- 1.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die festgesetzten grünplanerischen Maßnahmen nach Fertigstellung von Geschäftshaus und Stellplatzanlage spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die beinhaltet auch die Pflanzung von 4 Ersatzbäumen gemäß Baumschutzsatzung zur Stellplatzbegrünung in der Pflanzqualität Stammumfang 20/25 cm. Die Arbeiten sind von einem zugelassenen Fachunternehmer des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen.
- 1.4 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die mittels Erhaltungsgebot festgesetzten geschützten Laubbäume Nr. 1 (Feld-Ahorn) sowie 5 und 6 (Säulen-Pappeln) zu erhalten. Ebenso sind die Schnitthecken (Eibenhecke, Weißdornhecke), wie im Bebauungsplan festgesetzt, zu erhalten. Sollte die Weißdornhecke im Zuge der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer Ersatzpflanzung entlang der festgesetzten Fluchten.
- 1.5 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen beim Stadtplanungsamt der Stadt, StA 61/5-2, die Abnahme der Begrünungsmaßnahmen zu beantragen. Zum Nachweis wird ein Abnahmeprotokoll erstellt. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt dem Vorhabenträger.

Sollten die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nicht oder nicht fristgerecht durchgeführt worden sein, erfolgt Ersatzvornahme durch die Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers.

## 2. **Sonstige Maßnahmen**

Sollten bis zum Satzungsbeschluss weitergehende Regelungen insbesondere im Hinblick auf verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich sein, ist dieser Durchführungsvertrag Teil B entsprechend zu ergänzen.

### **§ 3**

#### **Zusatz- bzw. Anschlussarbeiten**

1. Alle sonstigen Maßnahmen, die durch die Erschließung des Geländes erforderlich werden, z. B. das Versetzen von Masten und Laternen, Umlegung von Versorgungsleitungen, Herstellung der Straßenanschlüsse an die bestehenden Straßen usw. hat der Vorhabenträger nach Angaben und unter Aufsicht der Stadt auf seine Kosten vorzunehmen.
2. Änderungen im vorhandenen Straßenbau bedürfen besonderer Regelung.

3. Wegen der Lage etwa vorhandener Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser- und Strom-, Telefonleitungen usw.) hat sich der Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

#### § 4

#### Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang

1. Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung auf Kosten des Vorhabenträgers entweder selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Dabei sind die beabsichtigten Maßnahmen anzukündigen.

Bei Gefährdung der Verkehrssicherheit können Aufforderung, Fristsetzung und Ankündigung unterbleiben. In diesem Fall hat die Stadt das Recht, die Maßnahmen sofort auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Die Stadt setzt den Vorhabenträger jedoch unverzüglich in Kenntnis.

2. Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat der Vorhabenträger vor Aushändigung dieses Vertrages eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten für die im Offenlegungsplan festgelegten Begrünungsmaßnahmen in Höhe von 27.145,33 €, in Worten: siebenundzwanzigtausendeinhundertfünfundvierzig EURO, beizubringen. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Begrünungsmaßnahmen	27.145,33 €
---------------------	-------------

Gesamtbetrag:	27.145,33 €
---------------	-------------

Der verbürgte Betrag vermindert sich auf Antrag des Vorhabenträgers jeweils um die von der bauausführenden Firma zu bestätigenden Zahlungen, die der Vorhabenträger für die ihm übertragenen und ausgeführten Arbeiten leistet, höchstens jedoch bis zur Höhe der noch auszuführenden Restarbeiten. Die Verminderung der Bürgschaftssumme erfolgt durch das Stadtplanungsamt der Stadt nach Vorlage und Prüfung der Rechnungen.

3. Der Stadt steht die Bürgschaft für die Realisierung der im Offenlegungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen bis zur Abnahme durch das Umweltamt zu.

#### § 5

#### Wirksamkeit des Vertrages

1. Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages - insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form - unwirksam sein, so hat das auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle evtl. unwirksamer Bestimmungen neue wirksame zu vereinbaren, die den unwirksamen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.
3. Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.
4. Soweit der Vorhabenträger zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW.

Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die der Vorhabenträger im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen. Der Vorhabenträger legt ihren von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf.

Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung des Vertrages fort.

5. Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.
6. Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.
7. Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

## § 6

### **Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

Sofern die Stadt Dortmund den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haftet der Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Vertragsübernehmer als Gesamtschuldner.

**§ 7**  
**Schlussbemerkungen**

Dieser Vertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 292 - Am Bahnhof Tierpark Süd - als Satzung rechtsverbindlich wird.

Dortmund, den \_\_\_\_\_  
Für den Vorhabenträger

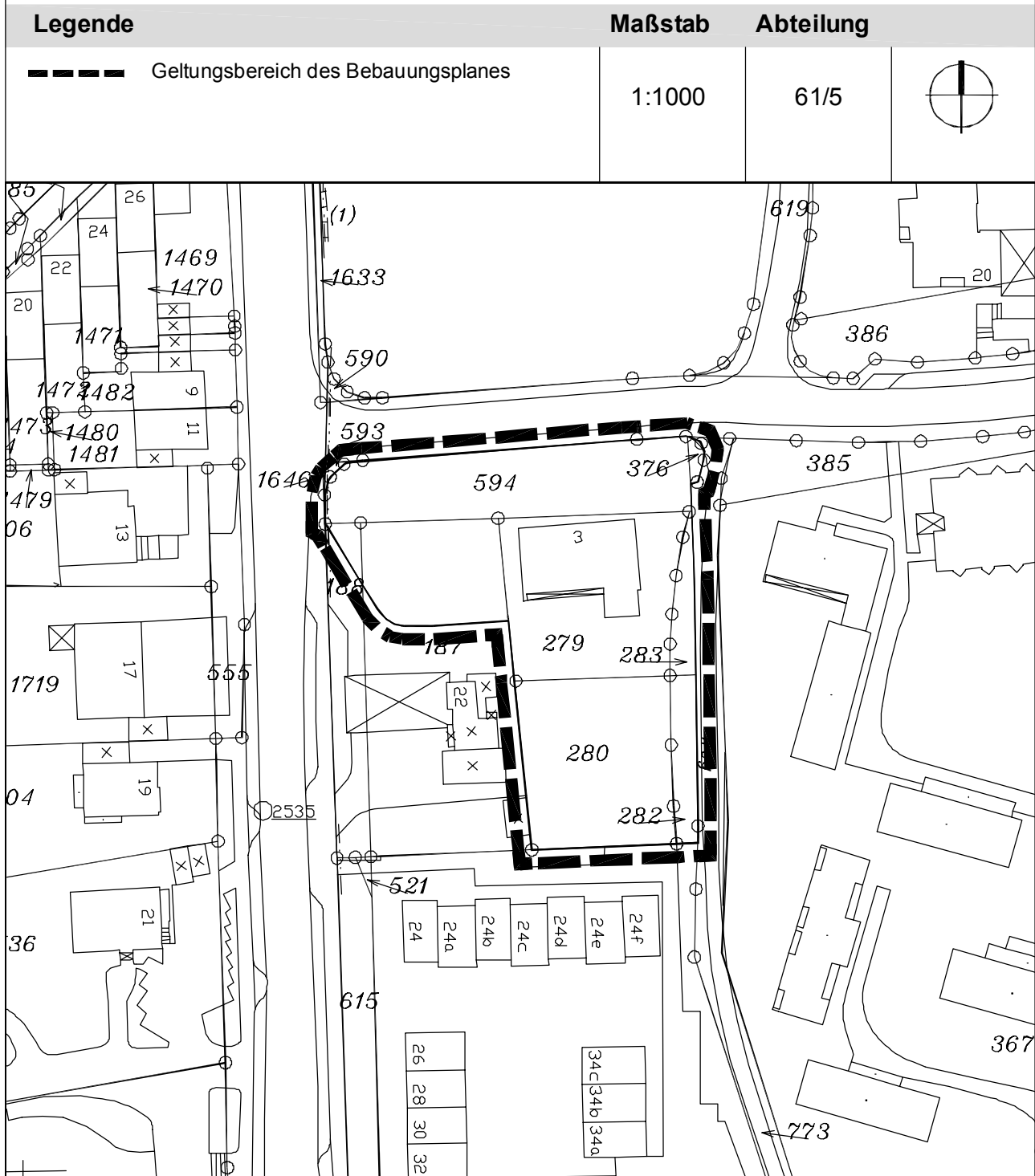
Dortmund, den \_\_\_\_\_  
Für die Stadt Dortmund

\_\_\_\_\_  
Ullrich Sierau  
Stadtdirektor

Grundlage des Vertrages sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 292 – Am Bahnhof Tierpark Süd – incl. Begründung und
- die Pflanzenauswahlliste
- die Kostenermittlung zu den grünplanerischen Maßnahmen, büro für landschaftsplanung grünplan vom 25.04.2007  
als Anlage zum Vertrag

# Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 292 - Am Bahnhof Tierpark Süd -



**Durchführungsvertrag - Teil A -**

**zum**

**Vorhaben- und Erschließungsplan (V + E – Plan)**

**(vorhabenbezogenen Bebauungsplan)**

**Hom 292 - Am Bahnhof Tierpark Süd -**

**zwischen**

**der Stadt Dortmund**

**vertreten durch den Oberbürgermeister**

**- im folgenden "Stadt" genannt -**

**und**

**Herrn Ulrich Mellinghaus, Reitweg 9, 44229 Dortmund**

**- im folgenden "Vorhabenträger" genannt -**

**- Präambel -**

Frau Margarete Mellinghaus, wohnhaft Am Bahnhof Tierpark 3, 44225 Dortmund, ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Hacheney, Flur 6, Flurstücke 187 teilw., 188 teilw., 279, 280, 282, 283, 376 und 594. Sie hat ihren Sohn, Herrn Ulrich Mellinghaus, als Vorhabenträger mit Vollmacht vom 11.07.2006 in ihren Grundstücksangelegenheiten mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundstücke im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt haben dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz zugestimmt.

Dies vorausgeschickt schließen die Stadt und der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, BGBl. III/FNA 213-1) folgenden Vertrag zu dem vorstehend bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Durchführungsvertrag besteht aus zwei Teilen, A und B.

## **§ 1 - Vorhaben -**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Grundstück Gemarkung Hacheneu, Flur 6, Flurstücke 187 teilw., 188 teilw., 279, 280, 282, 283, 376 und 594 folgendes Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen:

Geplant ist die Neuerrichtung eines „Geschäftshauses mit Wohnung“. Neben der Wohnnutzung sollen eine Bank, ein Kioskbetrieb mit Lotto-/Totoannahmestelle mit maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Freiberufler und Praxen im Gebäude untergebracht werden. Zusätzlich sind Gastronomiebetriebe mit Außenflächen vorgesehen.

Für das „Geschäftshaus mit Wohnung“ ist eine maximale Geschossfläche von 1.750 m<sup>2</sup> geplant. Diese verteilt sich auf maximal zwei Vollgeschosse. Der nordwestliche Gebäudeteil soll eingeschossig ausgeführt werden.

Die Stellplätze sind im Plankonzept nördlich und südlich des Gebäudes vorgesehen. Es sind ca. 36 Stellplätze geplant.

Die Erschließung soll über die Straße „Am Bahnhof Tierpark“ erfolgen. Über eine Durchfahrt werden die nördliche und südliche Stellplatzanlage miteinander verbunden. Zusätzlich ist geplant, das Baugrundstück über das westlich angrenzende Tankstellengelände mit Anbindung an die Hagener Straße zu erschließen.

Maßgebend ist der als Anlage beigefügte Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 292 -Am Bahnhof Tierpark Süd- vom 01.03.2007.

## **§ 2 - Städtebau -**

- (1) Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar. Die beabsichtigte Nutzung ist im Wohngebiet zulässig und steht somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 292 liegt zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 143, der Grünfläche - private Vorgartenfläche - festsetzt sowie zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 114, der öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie festsetzt. Für das Antragsgrundstück wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hom 292 gefasst, der die Bebauungspläne Hom 114 und Hom 143 teilweise ändert. Der Bebauungsplan Hom 292 soll nun jedoch in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 292 -Am Bahnhof Tierpark Süd- weitergeführt werden.
- (3) Im Zuge der laufenden Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger aufbauend auf den städtebaulichen Rahmenbedingungen u. a. bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung und der vorgesehenen

Materialien für die Außenflächen der geplanten Baukörper die Abstimmung mit der Stadt vornehmen.

- (4) Ergänzend zu den Unterlagen gemäß § 4 ist in geeignetem Maßstab das vorgesehene Freiflächenkonzept darzustellen. Dabei sind auch nähere Angaben über die Ordnung des Verkehrs (Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Anlieferungsverkehr, Anordnung der Einstellplätze innerhalb und außerhalb der geplanten Bebauung etc.) zu machen.

### **§ 3 - Erschließung -**

Der Vorhabenträger erklärt sich zur Durchführung und Kostentragung aller Maßnahmen bereit, die zur Erschließung des Vorhabens erforderlich sind. Vor Durchführung der Arbeiten verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Fachplanungen der Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

### **§ 4 - Planwerk -**

- (1) Das Bauvorhaben, die straßenmäßige Erschließung einschließlich der Entwässerungsanlagen und die Außenanlagen sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 darzustellen. Maßgeblich sind die Signaturen der Planzeichenverordnung. Im Plan müssen mindestens die Festsetzungen enthalten sein, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Zusätzlich ist das Vorhaben in geeignetem Maßstab mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten darzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit einer textlichen Erläuterung und der Begründung zu versehen.
- (2) Die Stadt kann im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit Änderungen des Planes nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger fordern. Weigert sich der Vorhabenträger, Planänderungen vorzunehmen, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Eine Haftung der Stadt für bisher getätigte Aufwendungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in diesem Fall ausgeschlossen.
- (3) Der von der Stadt und dem Vorhabenträger gebilligte Planungsentwurf nebst Anlagen dient als Grundlage für das weitere Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **§ 5 - Verpflichtungen des Vorhabenträgers -**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Arbeiten durchzuführen:
  - die Drucksache zum Einleitungsbeschluss mit Durchführungsvertrag - Teil A,
  - den Textentwurf zum Einleitungsbeschluss (Anlagen wie: Begründung, Durchführungsvertrag - Teil A),
  - die verantwortliche Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB und dazu ggf. erforderlicher Fachgutachten,



- die Beteiligung der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) etc. nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB nach Vorgabe der Stadt (Anschreiben, Planunterlagen, Begründung),
- die organisatorische und technische Vorbereitung und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB,
- die Auswertung der Äußerungen und Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen und aus den Beteiligungen der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages dazu gemeinsam mit der Stadt,
- den Textentwurf zum Offenlegungsbeschluss (Anlagen wie Begründung, Durchführungsvertrag – Teil A),
- die Ratsdrucksache zum Satzungsbeschluss und zum Abschluss des Durchführungsvertrags Teil B (Anlagen wie: Begründung, Durchführungsvertrag Teil B),
- die Zusammenstellung der Akte des durchgeführten Verfahrens mit Nachweisen über den Planungsprozess (Schriftverkehr und Gesprächsprotokolle hinsichtlich der Kontakte und Abstimmungen mit Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Fachämtern),
- Übergabe der digitalen Plandaten an die Stadt in den Formaten: Pdf, Dwg bzw. Dxf.
- Übergabe des Planwerks in folgenden Ausfertigungen:

Offenlegungsfassung:

1 Leinenausfertigung, unterschrieben durch den Leiter des Katasteramtes oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, 2 Papierausfertigungen;

Satzungsfassung:

1 Leinenausfertigung (falls abweichend von der Offenlegungsfassung), 1 laminierte Kartonausfertigung, 1 Papierausfertigung.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vorbehaltlich der Rechtsverbindlichkeit der Satzung, das Vorhaben entsprechend dem als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der im Laufe des Verfahrens getroffenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Regelungen und Vereinbarungen entsprechend diesem Vertrag nach folgendem Zeitplan durchzuführen:

- parallel zum V + E Planverfahren die Baugenehmigung zu beantragen,
- innerhalb von 6 Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und
- das Bauvorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Hält der Vorhabenträger die vereinbarten Fristen nicht ein, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keine Ersatzansprüche - gleich welcher Art - zu.

### **§ 6 - Verpflichtungen der Stadt -**

- (1) Die Stadt stellt die zur Planung erforderlichen Daten über die räumliche Situation gegen Entgelt zur Verfügung.
- (2) Die Stadt stellt dem Vorhabenträger die Adressenlisten und Begleitschreibenmuster zur Beteiligung der Behörden zur Verfügung.
- (3) Die Stadt legt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und den Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen den zuständigen Gremien zur Behandlung und Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgesehene Verfahren gem. § 12 BauGB.
- (4) Die Stadt macht den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich schlussbekannt.
- (5) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (6) Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt bei seinen Entscheidungen in dem Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu dem Erschließungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann.
- (7) Ein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

### **§ 7 Kosten**

- (1) Der Vorhabenträger errichtet das Bauvorhaben auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Baukosten der in § 3 genannten Maßnahmen.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung gem. § 4 dieses Vertrages.
- (4) Der Vorhabenträger trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehen.

- (5) Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Stadt frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.

### **§ 8 - Sicherheit -**

Der Vorhabenträger hat für die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen Bürgschaften beizubringen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag - Teil B -. Die Bürgschaften müssen vor dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 292 -Am Bahnhof Tierpark Süd- erbracht worden sein.

### **§ 9 - Rechtsnachfolger -**

- (1) Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Die Stadt ist zur Zustimmung zu einer Übertragung nicht verpflichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben. Zur Übertragung der Verpflichtung aus § 8 bedarf es einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und dem Rechtsnachfolger.

Sofern die Stadt Dortmund den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haftet der Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages neben den etwaigen Vertragsübernehmer als Gesamtschuldner.

- (2) Die Veräußerung von Grundstücken im Plangebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages der Stadt übergeben hat.

### **§ 10 - Durchführungsvertrag - Teil B -**

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf der Grundlage dieses Vertrages (Teil A) vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch der Durchführungsvertrag - Teil B - zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist. Gegenstand des Durchführungsvertrages - Teil B - ist insbesondere die Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsarbeiten und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz. Auf die unveränderte Fortgeltung der Bestimmungen dieses Vertrages wird dort nochmals hingewiesen.

### **§ 11 - Allgemeine Vertragsbestimmungen -**

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der

übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.

- (3) Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.
- (4) Soweit der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW.

Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen. Der Vorhabenträger legt seinen von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages fort.

- (5) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht das Gesetz ein weitergehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.
- (6) Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund, sofern der Vorhabenträger Kaufmann i. S. des HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich – rechtliches Sondervermögen ist. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.
- (7) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

Dortmund, den  
Für die Stadt Dortmund

Dortmund, den  
Für den Vorhabenträger

---

Ullrich Sierau  
Stadtdirektor

---

Ullrich Mellinghaus

Position	Maßnahme	Menge	EP	GP	19% MwSt	Gesamt	
<b>1</b>	<b>Pflanzung von Acer platanoides 'Cleveland', Hochstamm, STU 20 - 25</b>	<b>8</b>	<b>St</b>	<b>806,00 €</b>	<b>6.448,00 €</b>	<b>1.225,12 €</b>	<b>7.673,12 €</b>
	<i>Pflanzgrube</i>	8	St	18,00 €	144,00 €		
	<i>Bodenverbesserung / austausch</i>	8	St	23,00 €	184,00 €		
	<i>Pflanzenlieferung H 20-25 h</i>	8	St	630,00 €	5.040,00 €		
	<i>Pflanzung</i>	8	St	50,00 €	400,00 €		
	<i>Verankerung (Dreibock)</i>	8	St	55,00 €	440,00 €		
	<i>Fertigstellungspflege</i>	8	St	10,00 €	80,00 €		
	<i>2 Jahre Entwicklungspflege</i>	8	St	20,00 €	160,00 €		
<b>2</b>	<b>Pflanzung von Bodendeckern</b>	<b>358</b>	<b>m2</b>	<b>20,75 €</b>	<b>7.428,50 €</b>	<b>1.411,42 €</b>	<b>8.839,92 €</b>
	<i>Bodenverbesserung und Planum</i>	358	m2	1,20 €	429,60 €		
	<i>Pflanzenlieferung</i>	1432	St	2,60 €	3.723,20 €		
	<i>Pflanzung</i>	1432	St	0,50 €	716,00 €		
	<i>Mulchen</i>	358	m2	2,25 €	805,50 €		
	<i>Fertigstellungspflege</i>	358	m2	2,10 €	751,80 €		
	<i>2 Jahre Entwicklungspflege</i>	358	m2	2,80 €	1.002,40 €		
<b>3</b>	<b>Pflanzung einer Taxus-Hecke</b>	<b>30</b>	<b>m</b>	<b>131,60 €</b>	<b>3.948,00 €</b>	<b>750,12 €</b>	<b>4.698,12 €</b>
	<i>Pflanzenlieferung mB 100-125h</i>	105	St	33,00 €	3.465,00 €		
	<i>Pflanzung</i>	105	St	4,00 €	420,00 €		
	<i>Fertigstellungspflege</i>	30	m	0,70 €	21,00 €		
	<i>2 Jahre Entwicklungspflege</i>	30	m	1,40 €	42,00 €		
<b>4</b>	<b>Pflanzung einer Weißdorn-Hecke</b>	<b>27</b>	<b>m</b>	<b>106,10 €</b>	<b>2.864,70 €</b>	<b>544,29 €</b>	<b>3.408,99 €</b>
	<i>Pflanzenlieferung mB 125-150h</i>	108	St	22,00 €	2.376,00 €		
	<i>Pflanzung</i>	108	St	4,00 €	432,00 €		
	<i>Fertigstellungspflege</i>	27	m	0,70 €	18,90 €		
	<i>2 Jahre Entwicklungspflege</i>	27	m	1,40 €	37,80 €		
<b>5</b>	<b>Bedarfsposition: Ergänzung einer Weißdorn-Hecke</b>	<b>20</b>	<b>m</b>	<b>106,10 €</b>	<b>2.122,00 €</b>	<b>403,18 €</b>	<b>2.525,18 €</b>
	<i>Pflanzenlieferung mB 125-150h</i>	80	St	22,00 €	1.760,00 €		
	<i>Pflanzung</i>	80	St	4,00 €	320,00 €		
	<i>Fertigstellungspflege</i>	20	m	0,70 €	14,00 €		

2 Jahre Entwicklungspflege                      20            m            1,40 €            28,00 €

**Gesamt einschl. 19% MwSt**





**27.145,33 €**

Anm.: In dieser Kostenermittlung sind die Kosten für Erdarbeiten (z.B. Oberbodenandeckung) nicht enthalten.

# VEP Hom 292 - Am Bahnhof Tierpark Süd in Dortmund-Brünninghausen

## BESTAND

### Biotoptypen nach Ludwig

- BB2** Freiwachsende Strauchhecken mit überwiegend standortfremden Gehölzen (Ziergehölze)
  - BD3** Intensiv beschnittene Strauchhecken, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen
  - BD4** Intensiv beschnittene Strauchhecken, mit überwiegend standortfremden Gehölzen
  - HM51** Rasen
  - HN0** Debaute und hoch versiegelte Flächen (Gebäude)
  - HY1** Fahrstraßen und Wege, befestigt, versiegelt
  -  Nadelgehölze (überwiegend Fichten)
  -  Laubgehölze (Obstbäume)
  -  Geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung
- 
- 1** Feld-Ahorn, Stammumfang 1,7 m
  - 2** Birke, Stammumfang 1,4 m
  - 3** Esche, Stammumfang 1,1 m
  - 4** Rot-Dorn, Stammumfang 1,3 m
  - 5** Pyramiden-Pappel, Stammumfang 2,2 m
  - 6** Pyramiden-Pappel, Stammumfang 2,2 m
  - 7** Pyramiden-Pappel, Stammumfang 3,2 m
- 
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Maßstab  
1 : 500

Stand: 26.03.2007

**grünplan**  
büro für landschaftsplanung

Dr. Ing. Hans-Peter Neumayer  
Landschaftsarchitekt AKNW  
Willy-Brandt-Platz 4  
44135 Dortmund  
Tel. 02 31 / 52 90 21 - Fax 55 61 56  
e-mail: gruennplan.do@t-online.de  
www.gruennplan.org

