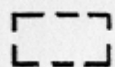
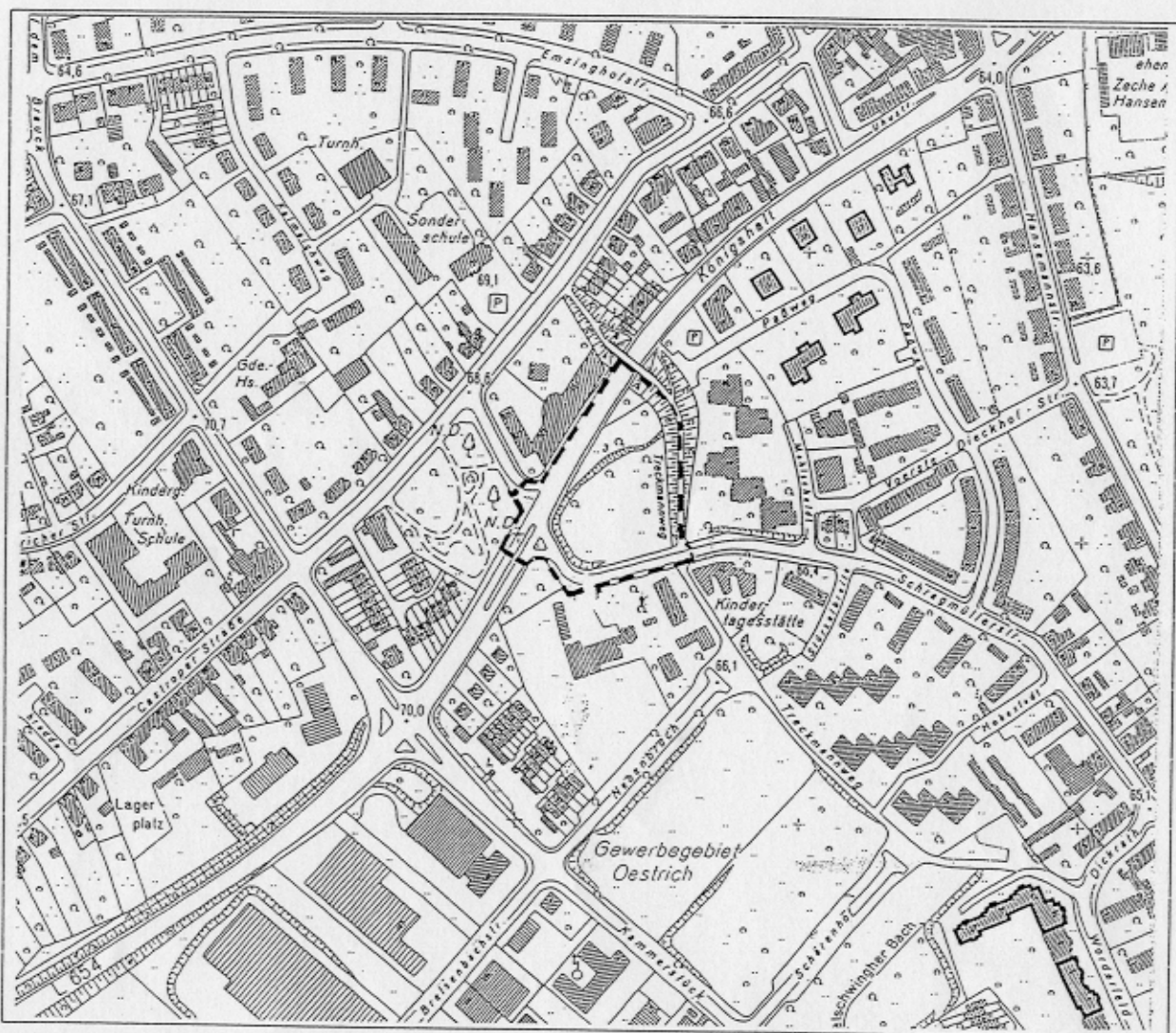


124. Änderung des Flächennutzungsplanes - Westlich Treckmannweg -

Übersichtsplan M.: 1/5000



Geltungsbereich

Datum: 16. August 2001



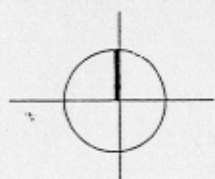
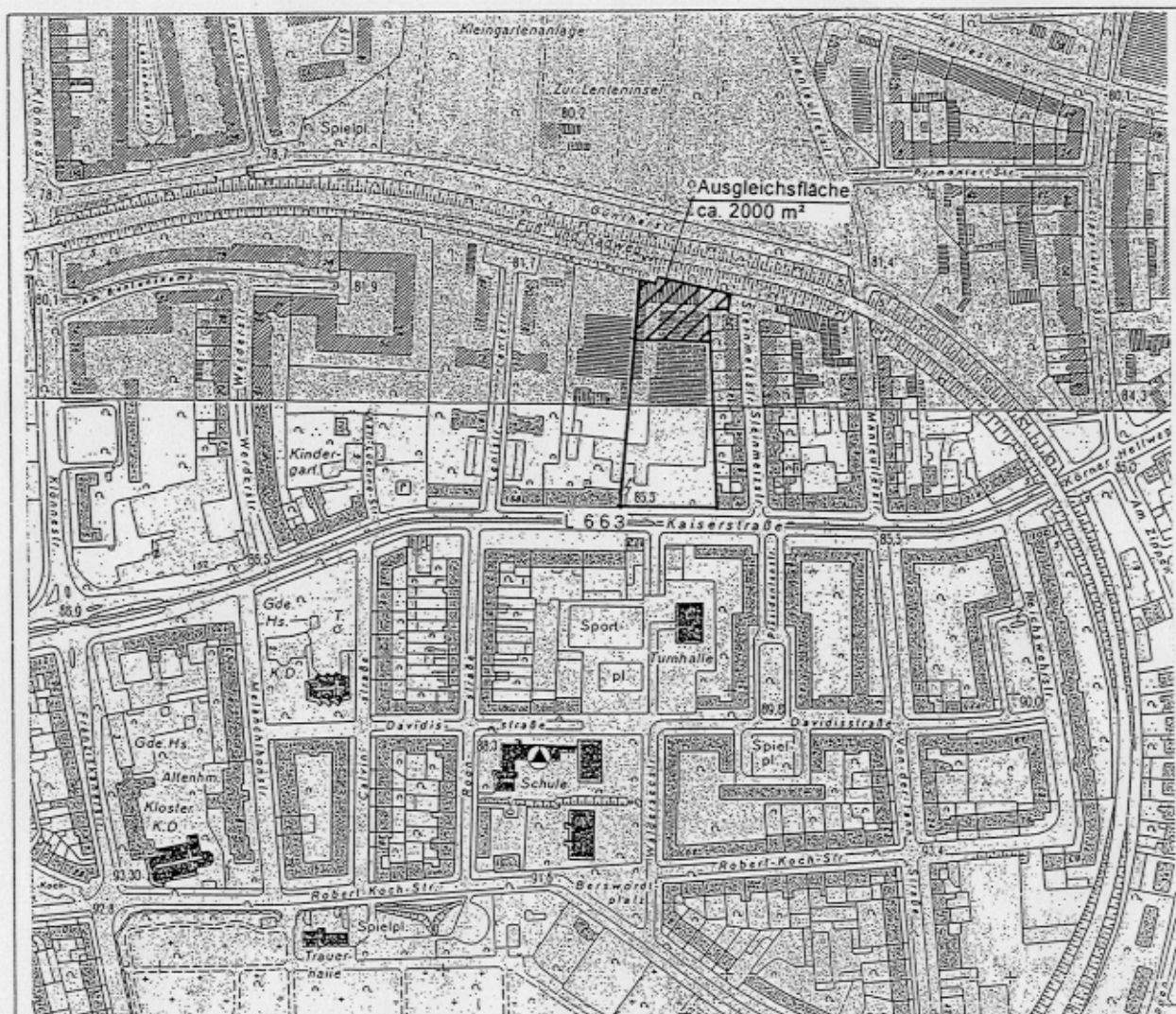
Architekturbüro
Dipl.-Ing. AKNW Regina Bieber

Heinstück 2
44 225 Dortmund
Tel.: 0231- 79 22 77 20
Fax : 0231- 79 22 77 29
info@bieber-architekten.de

124. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mg 156 - Westlich Treckmannweg -

Externe Ausgleichsfläche „Kaiserstraße 182-190“

Übersichtsplan M.: 1/ 5000



Datum: 16. August 2001



Architekturbüro
Dipl.- Ing. AKNW Regina Bieber

Heinstück 2
44 225 Dortmund
Tel.: 0231- 79 22 77 20
Fax : 0231- 79 22 77 29
info@bieber-architekten.de

Durchführungsvertrag - Teil B

zum

**Vorhaben- und Erschließungsplan
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

"Mg 156 – westlich Treckmannweg -"

zwischen

**der Stadt Dortmund
vertreten durch den Oberbürgermeister**

- im folgenden "Stadt" genannt -

und

**HFI HANNOVER Finanz Immobilien AG & Co KG
Triftweg 3, 38543 Hillerse**

- im folgenden "Vorhabenträger" genannt -

Präambel

In dem Durchführungsvertrag - Teil A - zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.11.01 sind die Pflichten des Vorhabenträgers und der Stadt im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren beschrieben und festgelegt. So hat der Vorhabenträger sich gem. § 5 u. a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb von 12 Monaten nach erteilter Baugenehmigung zu beginnen und innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Diese und die sonstigen im Durchführungsvertrag - Teil A - übernommenen Verpflichtungen gelten weiter fort.

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Stadt als Dritter die Arbeiten auszuführen. Hierzu wird auf den Vereinbarungsvertrag zwischen Stadt und Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum hingewiesen.

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Stadt überträgt auf den Vorhabenträger aufgrund der ihm gem. § 12 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, - BGBl. I S. 2141 ff - obliegenden Erschließungspflicht die erstmalige Herstellung der in den beigefügten Vertragsplänen (Anlage 1 bis 6) - die Bestandteil dieses Vertrages sind - farbig angelegten Erschließungsanlagen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten einschließlich der Planung von Kanal- und Straßenbau, Lichtzeichenanlage, Beleuchtung etc. in eigener Regie und Verantwortung auf eigene Kosten durchzuführen, soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist.
3. Die Stadt und der Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum verpflichten sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in den §§ 10 und 11 genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Umfang der Erschließungsarbeiten

1. Dem Vorhabenträger obliegt die Freilegung der Erschließungsflächen sowie die Durchführung aller Maßnahmen, die zur Erschließung des Geländes erforderlich sind.

Er hat die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum auszubauen und mit Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen zu versehen.

Falls in einem aufgeschütteten oder durch Bergbaustörungen beeinträchtigten Gelände Straßen hergestellt bzw. Kanäle und Leitungen verlegt werden, sind nach Angaben der Stadt im Einvernehmen mit der zuständigen Bergwerksgesellschaft besondere Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Das gleiche gilt auch bei Überbauung von Luftschutzstollen bzw. Bunkern.
2. Sofern die Erschließungsanlagen auf Flächen hergestellt werden, die als Standorte für Bodenverunreinigungen im Altlasten-Kataster aufgeführt sind, ist den Auflagen und Bedingungen der Stadt - Umweltamt - nachzukommen.
3. Die Erschließungsanlagen sind so rechtzeitig zu erstellen, dass vor Beginn der Hochbauarbeiten eine ausreichende Zufahrt zum Baugrundstück und die Entwässerungsmöglichkeit bis zum bestehenden Vorflutkanal voll funktionsfähig ist. Bei Inbetriebnahme des Bauvorhabens müssen die Erschließungsanlagen und die Lichtzeichenanlage in einem gebrauchts- und verkehrssicheren Zustand hergestellt sein.

Absperrmaßnahmen in öffentlichen Straßen sind entsprechend der Anweisung des Tiefbauamtes (StA 66) der Stadt, des Landesbetriebes Straßenbau NRW Niederlassung Bochum und der zuständigen Polizeibehörde durchzuführen.

4. Die Stadt sowie der Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum gestatten dem Vorhabenträger - soweit für die Erschließungsmaßnahmen erforderlich - die Inanspruchnahme der in ihrem Eigentum stehenden Verkehrsflächen.
5. 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 (Tel.-Nr. 50 - 2 42 92, Fax-Nr. 50 - 2 67 30) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761 - 12 61, Fax.-Nr.: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben 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). Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen u. U. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher mindestens 14 Tage vorher ebenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

§ 3

Allgemeine Ausbaubedingungen

1. Für die Ausführung der Erschließungsanlagen sowie der für ihren Betrieb erforderlichen technischen Anlagen sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 08.10.2003 und die vom Tiefbauamt genehmigten Ausbaupläne (Anlagen 1- 4) maßgebend. Die Arbeiten im öffentlichen Raum sind durch fachlich geeignete und vom Tiefbauamt zugelassene Unternehmer nach näheren Angaben und unter Aufsicht der Stadt nach DIN-Vorschriften und den technischen Bedingungen entsprechend auszuführen.
2. Vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten ist der Vorhabenträger verpflichtet, sich mit dem Tiefbauamt der Stadt und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum in Verbindung zu setzen.
3. Die Fachdienststellen überwachen die ordnungsgemäße Herstellung während der Bauzeit soweit, dass bei Ab- bzw. Übernahme der Anlagen Unstimmigkeiten weitgehend vermieden werden.
4. Die Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen und die Prüfungen am fertigen Bauwerk sind im erforderlichen Umfang gemäß den technischen Vorschriften und Richtlinien durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Stadt - Tiefbauamt- und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum vor der Abnahme vorzulegen.

§ 4

Besondere Ausbaubedingungen

1. Straßenbau

- 1.1 Die Erschließungsanlagen sind nach den vom Vorhabenträger eingereichten und mit Prüfungsvermerk der Stadt bzw. des Landesbetriebes Straßenbau NRW versehenen Ausbauplänen (entsprechend den Vertragsplänen Anlagen 1 bis 4) und dem Vereinbarungsvertrag zwischen Stadt und Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum herzustellen. Notwendige Planänderungen sind rechtzeitig vor Ausführung mit der Stadt, Planungsabteilung des Tiefbauamtes und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum abzuklären.
- 1.2 Die Flächen für erforderliche Geländeangleichungen sowie für die Anlegung von Banketten und Böschungen - insbesondere außerhalb der Verkehrsflächen - verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers, seiner Rechtsnachfolger oder Dritter. Die Arbeiten sind nach Angaben und im Einvernehmen mit den zuständigen Fachämtern der Stadt durchzuführen. Die Kosten für die v. g. Arbeiten dürfen nicht in die Gesamtkosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einbezogen werden.
- 1.3 Der Zeitpunkt des Straßenausbaus ist mit der Stadt - Tiefbauamt – und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum abzustimmen.
- 1.4 Für die Erschließung des Plangebietes ist aus verkehrstechnischen Gründen die Markierung eines Linksabbiegestreifens in süd/westlicher Richtung auf der Straße Königshalt und die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich. Der Vorhabenträger trägt die Herstellungskosten der Fahrbahnmarkierung und der Lichtsignalanlage einschließlich der Einbindung in die vorhandenen Nachbaranlagen. Die Unterhaltungskosten der Anlage liegen bei dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum.

Der Vorhabenträger holt für die Signalplanung, die Fahrbahnmarkierung, die Beschilderung und die Beleuchtung die Anordnung der Straßenverkehrsbehörde ein.

2. Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtungseinrichtung ist nach dem vom Vorhabenträger einzureichenden und von der Stadt –Tiefbauamt- mit Prüfungsvermerk versehenen Beleuchtungsplan (Vertragsplan, Anlage 4) herzustellen.

Mit der Einrichtung der Straßenbeleuchtung ist die Dortmunder Energie- und Wasserversorgungs GmbH (DEW) zu beauftragen.

Das Tiefbauamt trägt auf Antrag des Vorhabenträgers vor Auflassung der öffentlich werdenden Verkehrsflächen die Unterhaltungs- und Stromkosten für die Beleuchtungsanlage, soweit diese betriebssicher und vollständig fertiggestellt ist.

Die Straßenbeleuchtungsanlage ist nach Anweisung und Terminfestsetzung durch das Tiefbauamt auch abschnittsweise zu erstellen.

Das Tiefbauamt teilt der DEW den Tag der vorzeitigen Übernahme der Unterhaltungs- und Stromkosten mit. Sie wird nur jeweils am ersten Tag des der Abnahme folgenden Monats vorgenommen.

Über die Abnahme ist mit dem Bediensteten des Tiefbauamtes ein Protokoll zu erstellen.

3. **Kanalbau**

Die Genehmigung für die private Grundstücks- und Gebäudeentwässerung wird im Zuge des Prüfverfahrens des Bauantrages vom Tiefbauamt der Stadt erteilt.

4. **Verkehrsgrün/Treppenanlage**

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Maßnahmen mit dem Tiefbauamt, Regiebetrieb „Pflege öffentlicher Raum“ abzustimmen.

5. **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

- 5.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sowie die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den bereitgestellten Grundstücken außerhalb des Plangebietes sind entsprechend den Vertragsplänen (Anlagen 5 und 6) durchzuführen.
- 5.2 Die Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss des Bauvorhabens durchzuführen.
- 5.3 Die Arbeiten sind von einem zugelassenen Fachunternehmer auszuführen.
- 5.4 Die Fertigstellung der Maßnahmen wird von der Stadt (Tiefbauamt/Umweltamt) abgenommen. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt dem Vorhabenträger.
- 5.5 Nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahme verbleibt diese Fläche im Eigentum des Bauträgers. Er und seine Rechtsnachfolger verpflichten sich zur fachgerechten Pflege und dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen.

§ 5

Ausschreibung, Vergabe und Ausführung der Bauleistungen

- 1. Für die Ausschreibung und Vergabe sind die "Allgemeinen Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen - VOB/A - in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen.
- 2. Dem Bauvertrag ist die Verdingungsordnung für Bauleistungen - Teil B "Allgemeine Vertragsbedingungen" für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B und C - in der jeweils geltenden Fassung) zugrunde zu legen.

3. Die Ausschreibung sowie die Vergabe der Leistungen erfolgen durch den Vorhabenträger nach den einschlägigen Richtlinien, Regelwerken, Leistungsverzeichnissen und Vertragsbedingungen des Tiefbauamtes der Stadt Dortmund.
Die Leistungsbeschreibungen sowie etwaige besondere Vertragsbedingungen des Vorhabenträgers sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund abzustimmen und zu übergeben.

Die Ausschreibung der Lichtsignalanlage richtet sich nach den zur Verfügung gestellten Ausschreibungsbedingungen der Stadt Dortmund für Lichtsignalanlagen, hierbei sind insbesondere die Besonderheiten beim Anschluss an den Verkehrsrechner der Stadt Dortmund zu beachten.

4. Der Vorhabenträger legt dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum nach Prüfung und Wertung der Angebote den Vergabevorschlag mit den vollständigen Unterlagen zur Genehmigung vor.

Das Einverständnis zu den Vergabevorschlägen erfolgt schriftlich.

§ 6

Versorgungsleitungen

1. Die Straßen sind mit den notwendigen Versorgungsleitungen - wie z. B. für Gas, Wasser, Elektrizität usw. - nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsträger zu versehen. Die Verlegung ist vom Vorhabenträger rechtzeitig bei den betreffenden Versorgungsträgern zu beantragen.

Sofern für die Verlegung von Versorgungsleitungen bzw. Kabeln in Grundstücken, die nach der Übernahme bei der Stadt verbleiben, noch keine Gestattungs- bzw. Konzessionsverträge mit der Stadt bestehen, sind diese bis zur Übernahme noch abzuschließen.

Bevor der Vorhabenträger mit Versorgungsunternehmen Verträge über die Verlegung von Versorgungsleitungen bzw. Kabeln und über die Versorgung selbst abschließt, hat er sich mit der Stadt über den Inhalt der Verträge abzustimmen.

2. Der Arbeitsablauf ist mit den Tiefbauunternehmen und den zuständigen Versorgungsträgern zu koordinieren.

§ 7

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 sowie des Landesbetriebes Straßenbau NRW Niederlassung Bochum 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 Versorgungsleitungen rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

§ 8

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 des 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 Erschließung, die Lichtsignalanlage, ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowie Entwicklungspflegekosten von 226.606,00 € (incl. MwSt) beizubringen.

Dieser Gesamtbetrag setzt sich wie folgt zusammen (incl. MwSt):

Straßenausbau/Markierungsarbeiten	81.200,00	€
Beleuchtungsanlagen	3.480,00	€
die Lichtsignalanlage/Anpassung an die benachbarten Lichtsignalanlagen	38.280,00	€
die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (die v.g. Kosten beinhalten eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)	103.646,00	€
<hr/>		
Gesamtbetrag	226.606,00	€.

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 wird durch das Tiefbauamt bzw. das Umweltamt für die Ausgleichsmaßnahmen nach Vorlage und Prüfung

der Rechnungen festgestellt und dem Stadtplanungsamt mitgeteilt. Durch das Stadtplanungsamt erfolgt dann die Verminderung der Bürgschaftssumme.

Vor Rückgabe der Bürgschaftsurkunde ist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der gesamten Herstellungskosten für die Erschließung beim Tiefbauamt und für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen beim Umweltamt zu hinterlegen.

Mängel, die nach Abnahme einer Teileinrichtung der Erschließungsanlage bzw. der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen festgestellt werden, sind vom Vorhabenträger vor einer weiteren Verringerung der Bürgschaftssumme zu beseitigen.

3. Der Stadt stehen die Bürgschaften für die Erschließungsmaßnahmen bis zur Abnahme durch das Tiefbauamt sowie der ökologischen Kompensationsmaßnahmen bis zur Übernahme (§ 10) durch die Stadt zu.

§ 9

Haftung des Vorhaben- und Erschließungsträgers und vorzeitige Benutzung der Erschließungsanlagen

1. Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen obliegt dem Vorhabenträger bis zur Übernahme durch die Stadt und den Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum. Die Unterhaltungspflicht umfasst auch die Verkehrssicherungspflicht.
2. Den Aufforderungen der Stadt bzw. des Landesbetriebes Straßenbau NRW Niederlassung Bochum zur Beseitigung von Missständen ist unverzüglich nachzukommen.
3. Soweit die Stadt Dortmund bzw. der Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum Eigentümer/in der Grundstücke ist, hat der Vorhabenträger bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen für alle Schäden aufzukommen. Er hat die Stadt und den Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum von etwaigen Inanspruchnahmen Dritter wegen solcher Schäden freizustellen.
4. Der Vorhabenträger gestattet der Stadt, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum und - soweit erforderlich - Dritten die Benutzung der von ihm hergestellten Erschließungsanlagen vor Übernahme in das Eigentum und in die Unterhaltung der Stadt.

§ 10

Ab- und Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Nach Fertigstellung der in §§ 2, 6 und 7 angegebenen Arbeiten werden die Erschließungsanlagen von der Stadt (Tiefbauamt) und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum - bei der auch die Endtermine der jeweiligen Gewährleistungsfristen festgelegt werden - abgenommen. Für später nicht mehr erkennbare bzw. prüfbare Leistungen sind Zwischen- oder Teilabnahmen z. B. für das Planum und nicht gebundene Tragschichten - durchzuführen. Die Ergebnisse sind durch Abnahmeprotokolle (Formblattmuster) festzuhalten.

2. Die fertiggestellten Erschließungsanlagen werden nach gemeinsamer Begehung mit der Stadt Dortmund (Tiefbauamt) und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum in das Eigentum und die Unterhaltung der Stadt Dortmund bzw. des Landesbetriebes Straßenbau übernommen. Über die Begehung wird eine Niederschrift gefertigt. Die Erschließungsanlagen werden, sofern alle Vertragsbedingungen erfüllt sind und keine wesentlichen Mängel festgestellt wurden, mit dem Tag, der auf die Begehung folgt, übernommen. Bei der Begehung festgestellte geringfügige Mängel sind innerhalb eines Monats zu beseitigen und die Beseitigung der Stadt - Tiefbauamt – und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum schriftlich mitzuteilen.
4. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, mit den bauausführenden Firmen mindestens die gleichen Gewährleistungsfristen von 5 Jahren in Anlehnung an § 638 BGB zu vereinbaren, die für die Bauverträge zwischen der Stadt und den Unternehmern gelten. Der Vorhabenträger haftet während der Gewährleistungsfristen für die Beseitigung aller Mängel, die auf vertragswidrige Leistungen zurückzuführen sind.
5. Einen Monat vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfristen erfolgt eine Begehung der Erschließungsanlagen durch Vertreter des Vorhabensträgers, der Stadt (Tiefbauamt) des Landesbetriebes Straßenbau NRW Niederlassung Bochum. Die Unterlagen müssen 2 Monate vorher eingereicht werden.
6. Zuwegungen, Hausanschlussleitungen, Stellplätze außerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen und andere gemeinschaftliche Anlagen werden von der Stadt nicht übernommen.

§ 11

Grunderwerb

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Durchführung seines Vorhabens erforderliche Grundstücksparzelle Gemarkung Oestrich, Flur 2, Flurstück 1623 und eine Teilfläche aus der Parzelle Gemarkung Oestrich, Flur 2, Flurstück 571, die zum Bau der geplanten Treppenanlage als Wegeverbindung zum Treckmannweg erforderlich ist, von der Stadt Dortmund zu erwerben.

§ 12

Eigentumsübertragung der Erschließungsflächen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlichen Teilflächen, die sich in seinem Eigentum befinden, nach endgültiger Herstellung und Abnahme kosten-/lastenfrei an den Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum bzw. der Stadt abzutreten.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Erschließungsanlagen vom Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum nur übernommen werden, wenn zuvor die rechtlichen Voraussetzungen für eine unentgeltliche pfand- und lastenfreie Eigentumsübertragung der noch nicht im Eigentum des Landesbetriebes Straßenbau NRW Niederlassung Bochum stehenden

Erschließungsflächen vorliegen.

§ 13

Ausbau von Erschließungsanlagen durch die Stadt

Ansprüche auf Ausbauarbeiten an den angrenzenden bestehenden Straßen können vom Vorhabenträger nicht gestellt werden. Den Zeitpunkt des Straßenausbaus bestimmen die Stadt und der Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum. Zugangs- und Zufahrtmöglichkeiten sind - soweit erforderlich - vom Vorhabenträger auf seine Kosten im Einvernehmen mit der Stadt/ dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum anzulegen.

§ 14

Vermessung

Bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen sind der Stadt und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Bochum durch den von dem Vorhabenträger beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur folgende Vermessungsunterlagen einzureichen:

1. Örtliche Aufnahme und zeichnerische Darstellung von Längen- und Querprofilen bzw. Erstellung eines digitalen Geländemodells für Planung und Abrechnung
2. Berechnungsergebnisse für die Absteckung der Erschließungsanlagen.
3. Topographische Vermessung der Erschließungsanlagen mit technischen Anlagen zur Ergänzung der Stadtgrundkarte in Form eines analogen Planes und soweit vorhanden in digitaler Form auf Datenträger.
4. Katastertechnische Schlussvermessung mit Grenzniederschrift.

§ 15

Regelungen bezüglich der Nachfolgenutzung des bisherigen Betriebsgrundstücks Kammerstück 5 (Gemarkung Oestrich, Flur 2, Flurstück 1284)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Mg 156 –westlich Treckmannweg- dient der Verlagerung des Betriebes des Vorhabenträgers, der sich bisher an der Straße Kammerstück Nr.1 - 3 befindet. Da der aufzugebende Standort außerhalb der im Nahversorgungskonzept der Stadt festgelegten Quartiersversorgung liegt, hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass nach Verlagerung seines Betriebes keine zentrenrelevante Folgenutzung an diesem Standort betrieben wird.

Daher verpflichtet sich der Vorhabenträger, seinen bestehenden Mietvertrag für das bisherige Objekt bis zum Ende der Laufzeit (sieben Jahre) zu erfüllen und darüber hinaus seine Mietoption für weitere fünf Jahre wahrzunehmen.

Für den daraus resultierenden Gesamtmietzeitraum von mindestens zwölf Jahren verpflichtet sich der Vorhabenträger auch im Falle der Untervermietung, nur solche Folgenutzungen dort zu

betreiben oder dort zuzulassen, die keine zentrenrelevanten oder –schädlichen Sortimente führen. Auszuschließen sind insbesondere alle Sortimente des täglichen und periodischen Bedarfs wie Lebensmittel, Bekleidung, Drogeriebedarf, etc.. Zugelassen werden können nicht störende gewerbliche Betriebe z. B. aus dem Handwerksbereich oder Betriebe aus den Sortimentsbereichen Möbel, Küchen, Garten, Camping und aus dem Bereich „Rund um das Auto“.

Sollte der Vorhabenträger oder sein Untermieter entgegen dieser Vereinbarung in dem vorgenannten Zeitraum eine zentrenrelevante Nutzung betreiben, wird mit sofortiger Wirkung bei Feststellung dieses Nutzungsverstoßes ein Betrag von 300.000,- Euro fällig als Entschädigung für die möglichen Erstattungsansprüche der Eigentümer gegen die Stadt. Der Betrag ist umgehend nach Bekanntgabe des Kassenzeichens auf ein Konto der Stadt Dortmund zu zahlen.

§16

Planungskosten

Der Vorhabenträger zahlt an die Stadt Dortmund für die Aufwendungen der Stadt im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Summe von 8.000,- €. Der Betrag wird mit Abschluss dieses Vertrages nach Rechnungsstellung durch die Stadt, ggfs. auch in Teilsummen, fällig.

§ 17

Wirksamkeit des Vertrages

1. Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages 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.

§ 18

Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Dortmund.

§ 19

Schlussbemerkungen

Dieser Vertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Mg 156 – westlich Treckmannweg - als Satzung rechtsverbindlich wird.

Dortmund, _____

Dortmund, _____

Für den Vorhaben- und Erschließungsträger

Für die Stadt Dortmund

Ullrich Sierau Stadtrat

Funktion/Name	Sachb.	GL Fr. Volz	GL. H. Rohr	Abt.-L AL	6/ Dez. Büro
Datum					
Handzeichen					

B E G R Ü N D U N G

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mg 156

- westlich Treckmannweg -

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Beschreibung des Plangebietes
2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
4. Verkehrliche Erschließung
 - 4.1 Äußere und innere Erschließung
 - 4.2 Ruhender Verkehr
 - 4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und nichtmotorisierter Verkehr
5. Umweltbelange
 - 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 5.2 Eingriffsregelung
 - 5.3 Lärmschutz
 - 5.4 Altlasten
 - 5.5 Methanausgasungen
6. Ver- und Entsorgung
 - 6.1 Gas, Wasser, Strom
 - 6.2 Niederschlagswasser
7. Denkmalschutz
8. Bergbauliche Einwirkungen
9. Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen
10. Städtebauliche Zahlenwerte
11. Planverwirklichung
12. Kosten

Anlagen:

- 1 Verkehrskonzept für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes an der Straße Königshalt in Dortmund, Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Theine, Hannover, Juli/November 2000
- 2 Eingriffs-/Ausgleich-Bilanz zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Dortmund-Oestrich
Grünplan - Büro für Landschaftsplanung - Dortmund - im Auftrag des Architekturbüros R. Bieber, Juli 2001
- 3 Geräuschemissions-Prognose nach TA Lärm, Neubau eines Lidl-Marktes mit Backshop, Königshalt/Schragmüllerstraße, Dortmund-Oestrich
Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, März 2002
- 4 Umwelt- und abfalltechnische Screeninguntersuchung
Geonorm GmbH, Gießen, August 2000
- 5 Baugrunduntersuchung
Geonorm GmbH, Gießen, August 2000

1. **Plangebiet**

1.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Mengede, Ortsteil Oestrich und wird im Norden von der Fußgängerbrücke über die Straße Königshalt, im Osten vom Treckmannweg, im Süden von der Schragmüllerstraße und im Westen von der Straße Königshalt begrenzt.

1.2 **Beschreibung des Plangebietes**

Bei dem ca. 1,4 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine brach liegende, teilweise Baum bestandene Fläche. Die im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht hauptsächlich aus mehrgeschossigen Wohngebäuden, einem zweigeschossigen Gebäude mit Wohn- und gewerblicher Nutzung (Glaserei) sowie einem eingeschossigen Kindergarten. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich an der Straße Königshalt ein II- bis III-geschossiges Geschäftshaus.

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

Die Vorhabenträgerin - Hannover Finanz Immobilien AG & Co. Verwaltungs KG (HFI) -, vertreten durch die Lidl GmbH & Co. KG, Hans-Böckler-Straße 6 in 59423 Unna, betreibt derzeit auf dem Grundstück Kammerstück 1-3/Ecke Königshalt in Dortmund-Oestrich einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 430 m².

Im Bereich dieses bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Parkplatz- und Anlieferungssituation problematisch. Hinzu kommt eine zunehmende Nachfrage der Verbraucher, so dass eine größere Verkaufsfläche für eine bessere Präsentation des Sortiments benötigt wird.

Aus diesen Gründen ist seitens der Vorhabenträgerin beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittelmarkt in den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 156 zu verlegen. Das vorhandene Gebäude am Kammerstück 1-3/Ecke Königshalt, das sich nicht im Eigentum des Investors befindet, soll nach Errichtung des neuen Objektes in eine nicht zentrenrelevante Handelsfläche umgenutzt werden. Da das Grundstück im Bebauungsplan Mg 104 – Oestrich/Schragmüllerstraße – als Mischgebiet (BauNVO 1968) festgesetzt ist, wäre ohne eine vertragliche Regelung Einzelhandel ohne weitere Beschränkungen zulässig. Zulässig sind zukünftig nicht störende gewerbliche Betriebe z. B. aus dem Handwerksbereich oder Betriebe aus den Sortimentsbereichen Möbel, Küchen, Garten, Camping und aus dem Bereich „Rund um das Auto“. Eine entsprechende Beschränkung auf dieses Handelssortiment wurde in dem geschlossenen Durchführungsvertrag „Teil B“ aufgenommen und durch die Vereinbarung einer Entschädigungszahlung in Höhe von 300 000,- € bei einem Nutzungsverstoß untermauert. Die Verpflichtung gilt für einen Gesamtmietzeitraum von mindestens 12 Jahren.

Diese Sortimentsbeschränkung stellt sicher, dass im Bereich der Straße Königshalt keine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit Ausstrahlwirkung beispielsweise auf den Ortskern Mengede oder die Dortmunder Innenstadt erfolgen kann.

Die Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters selbst verbessert in erster Linie die Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Die Präsentation des gleichen Sortiments auf größerer Fläche und die Bereitstellung von mehr Parkraum erhöht den Einkaufskomfort für die Kunden. Der Standort ist in Oestrich günstig und zentral gelegen. Kurze Wege ermöglichen auch das Einkaufen ohne Auto.

Die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes steht nicht im Widerspruch zur Einzelhandels- und Standortplanung für den Stadtbezirk Mengede oder den gesamten städtischen Raum.

3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Planrecht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit angegliedertem Backshop geschaffen werden. Da die geplante Geschossfläche über 1.200 qm beträgt, wird für den überbaubaren Planbereich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Festsetzung Sondergebiet (Lebensmittel-Einzelhandel) getroffen. Die Ausweisung als SO-Gebiet ist zwingend erforderlich, da eine solche Größenordnung nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig ist.

Die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 1000 m² (incl. 50 m² für Backshop) nicht überschreiten. Darüber hinaus gilt folgende Sortimentsliste

Sortimentsliste für SB-Märkte (Discounter)

Abgrenzung der Sortimente für SB-Discountmärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem.RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Lebensmitteldiscounter bis ca. 1000 m² VK

Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege, nitelekt. Haushaltswaren/ Aktionsartikel

WB-Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsflächen (m ²)
- WB 00 - 13	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)	890
- WB 960		
- WB 15 - 18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	
- WB 66	Nitelekt. Haushaltswaren/Aktionsartikel (insges. max. 60 m ²)	60
Kernsortimente insgesamt		950
- WB	Ergänzendes Nahversorgungsangebot (Backshop)	50
Verkaufsflächen insgesamt, maximal		1000

Das geplante Gebäude wird eingeschossig in Traufrichtung parallel zum Treckmannweg erstellt. Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 25° ausgeführt. Als Dacheindeckung sind rote Betondachpfannen vorgesehen. Im Giebelbereich kommt eine Zinkverkleidung in Stehfalzkonstruktion zur Ausführung.

Die Fassade ist eine weiße Putzfassade (RAL 9010) mit grau (RAL 7038) abgesetzten Lisenen und Sockel. Blaue (RAL 5010) Fensterrahmen und Türen sollen einige farbliche Akzente setzen.

Diese gestalterische Festsetzung, die von der Vorhabenträgerin vorgeschlagen wurde, kommt der städtebaulichen Forderung nach, an dieser exponierten Lage im Einmündungsbereich Schragmüllerstraße/Königshalt keinen „eintönigen farblosen“ Baukörper zu errichten.

4. **Verkehrliche Erschließung**

4.1 **Äußere und innere Erschließung**

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes findet einschließlich des Anlieferungsverkehrs nur über die Straße Königshalt statt.

Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite der Straße Königshalt ist die Markierung eines Linksabbiegestreifens in Richtung Kunden- Parkplatz geplant.

Die Zu- und Ausfahrt am Königshalt wird mit einer Signalanlage versehen; eine Einpassung dieser Ampelanlage in die vorhandene „Grüne Welle“ auf der Straße Königshalt ist möglich. Die detaillierte Planung⁽¹⁾ ist durch ein von der Vorhabenträgerin beauftragtes Fachbüro erstellt worden und im Grundsatz mit der Stadt Dortmund und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum, abgestimmt.

Weitere Einzelheiten sind in dem beigefügten Durchführungsvertrag – Teil B – geregelt.

Mit der Ampelanlage kommt es zu einem zügigen Abfluss der zufahrenden PKW auf den Kundenparkplatz, so dass kein Rückstau auf der Straße Königshalt entsteht.

Des Weiteren wird auf dem südlich der Zu- und Ausfahrt gelegenen Abschnitt der Straße Königshalt eine signalgesicherte Fußgängerquerung eingeplant.

Durch großzügige Fahrgassen auf dem Parkplatz des geplanten Marktes wird ein reibungsloser Ein- und Ausparkvorgang gewährleistet, so dass es bei den Parkvorgängen ebenfalls zu keinen Rückstaus kommen kann.

4.2 **Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet ist ein Parkplatz mit 90 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen. 9 Mitarbeiterstellplätze werden an der Süd-Ost-Grenze des Planbereiches (parallel zur Schragmüllerstraße) ausgewiesen und entsprechend gekennzeichnet. Da auf diesen Parkplätzen ein geringerer Wechsel als auf Kundenparkplätzen stattfindet, dient diese Festsetzung der Lärmreduzierung im Hinblick auf das angrenzende WR-Gebiet. Darüber hinaus ist der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen befahrene Bereich mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Körperschallgeräusche zu vermeiden. In unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches werden 9 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

¹ Verkehrskonzept für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes an der Straße "Königshalt" in Dortmund, Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Theine, Hannover, Juli/November 2000

4.3 **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und nichtmotorisierter Verkehr**

Der Planbereich ist durch die Buslinie 472 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Diese Linie, die im 20-Minutentakt verkehrt, stellt eine gute Verbindung zum Bahnhof Mengede, zum Mengeder Markt (Ortskern) sowie zu den Ortsteilen Nette und Oestrich her. Die Bushaltestelle befindet sich an der Schragmüllerstraße/Ecke Treckmannweg.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Oestrich und ist für viele Einwohner auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

5. **Umweltbelange**

5.1 **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann nach § 3 Abs. 2 UVPG auch durch mehrere Vorhaben ausgelöst werden, wenn diese in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Die Stadt Dortmund plant neben der vorliegenden Bebauungsaufstellung keine weiteren Städtebauprojekte im angrenzenden Umfeld. Eine UVP-Pflicht aufgrund kumulierender Vorhaben besteht somit nicht.

Die hier beabsichtigte Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes nach Nr. 18.6 einzustufen. Für solche Bauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 5.000 m² zulässige Geschossfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner Umwelt relevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der vorliegende Planentwurf für den „Lebensmittel-Einzelhandel“ sieht eine Nutzfläche von 1.254 m² und eine Geschossfläche von 1.359 m² vor. Da der untere Schwellenwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche überschritten wird, hat das Umweltamt der Stadt Dortmund für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 c i.V.m. Anlage 1 des UVPG durchgeführt. Diese Vorprüfung kommt anhand der in Anlage 2 UVPG dokumentierten Kriterien

- Merkmale des Vorhabens,
- Standort des Vorhabens,
- Merkmale der möglichen Auswirkungen,

zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG unterbleiben kann. Dies bedeutet allerdings nicht, dass erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des o.g. Vorhabens im Verfahren unbeachtlich sind. Sie werden nach wie vor durch die verfahrensführende Behörde erfasst und im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.2 Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen -)oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Der im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Lebensmittel-Einzelhandel mit den dazu gehörigen Verkehrsflächen sieht die Inanspruchnahme einer z. Z. brachliegenden Fläche vor.

Die beanspruchte Fläche ist durch ihre isolierte Lage innerhalb der Siedlung und die dadurch bedingten Störeffekte (Müllablagerungen, Trittschäden, Eutrophierung) zwar als nur mäßig wertvoll und von eingeschränktem Wert für die Biotopvernetzung anzusehen, stellt aber dennoch einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar.

Eine teilweise oder völlige Unterlassung dieses Eingriffes, d. h. ein Verzicht bzw. Teilverzicht auf die geplante Einzelhandelsansiedlung kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgen, da dieser Standortwechsel die Grundlage für eine ökonomische Existenzsicherung bzw. –verbesserung darstellen soll.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu den wirtschaftlichen Belangen wird als Ergebnis der Abwägung entschieden, den wirtschaftlichen Interessen den Vorrang einzuräumen. Zu berücksichtigen ist hier ferner, dass durch den Standortwechsel der Einkaufskomfort für die Bürger in Dortmund-Oestrich verbessert wird.

Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und entsprechend auszugleichen.

Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich im Plangebiet vorzusehen, um die Anforderungen nach einem vorrangigen Ausgleich (§19 Abs. 2 BNatSchG) zu erfüllen. Nach § 4 Abs. 4 LG NRW sind Ausgleichsmaßnahmen, soweit dies zumutbar ist, auf Flächen im Eigentum des Verursachers durchzuführen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 19 Abs. 2 BNatSchG).

Im Bebauungsplan sind die Flächen, auf denen bei planmäßiger Realisierung des Vorhabens Eingriffe zu erwarten sind, mit E (Eingriff) gekennzeichnet. Die zuzuordnenden Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Plangebietes auf einem investoreigenen Grundstück, da im Planbereich selbst sowie auf angrenzenden Flächen keine vollständige Kompensation durchgeführt werden kann.

Diese planexternen Ausgleichsmaßnahmen, die grünordnerischen Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück sowie die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ⁽²⁾ (Anlage 2 der Begründung) dargestellt und erläutert.

Für 32 durch das Bauvorhaben verloren gehende Bäume mit Stammumfängen zwischen 0,8 m und 3,8 m wurden 65 zu pflanzende Ersatzbäume ermittelt, wobei hiervon 27 auf dem Gelände am Treckmannweg gepflanzt werden. Die restlichen Bäume sollen auf dem Lidleigenen Grundstück Kaiserstraße 182 – 190 gepflanzt werden.

² Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Dortmund-Oestrich

5.3 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. An das Plangebiet grenzt im Osten und Süden ein reines Wohngebiet und im Westen ein Mischgebiet an.

Die Vorhabenträgerin hat ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Geräuschimmissionen, die durch den Gesamtbetrieb des geplanten Lebensmittelmarktes an den nächst gelegenen Wohngebäuden verursacht werden, untersuchen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen ermitteln soll. Das Gutachten⁽³⁾ ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Wie aus dieser Geräuschimmissions-Prognose ersichtlich ist, wird lediglich an einem Immissionsmesspunkt (IP I > südlich Schragmüllerstraße) der Geräuschimmissions-Richtwert für ein reines Wohngebiet von tagsüber 50 dB(A) um 2 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung ist für das menschliche Gehör jedoch nicht wahrnehmbar.

An den anderen gemessenen Immissionsorten wird der Richtwert für reine Wohngebiete bei Durchführung folgender Maßnahmen nicht überschritten:

1. Sämtliche Anlieferungs- und Verladetätigkeiten dürfen nicht während des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie nicht während der Ruhezeiten von 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr erfolgen
2. Die Warenanlieferung im Bereich der Verladerampe wird vollständig eingehaust.
3. 9 PKW- Stellplätze an der Süd/Ost Grenze (an der Schragmüllerstraße) werden als Personalparkplätze ausgewiesen und gekennzeichnet.
4. Kühlaggregate im überdachten Be- und Entladebereich dürfen einen Schallleistungspegel von $L_w = 75$ dB(A) nicht überschreiten und keine auffälligen Einzeltöne gem. Richtlinie VDI 2058 im Geräuschspektrum enthalten.
5. Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen befahrene Bereich wird mit einem ebenen Fahrbahnbelag versehen, um Körperschallgeräusche zu vermeiden. Die Parkplätze sind hiervon ausgenommen.
6. Im Außenbereich des Betriebsgeländes werden keine Lautsprecheranlagen oder Telefonrufanlagen betrieben.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher eine entsprechende textliche Festsetzung mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NW) aufgenommen.

Anzumerken ist, dass das o.g. Gutachten auf einer Zahl der Stellplätze von ca. 100 basiert. Nach Erarbeitung des Gutachtens wurde die Stellplatzzahl auf 90 reduziert, was sich positiv auf die Geräuschsituation auswirkt.

³ Geräuschimmissions-Prognose nach TA Lärm, Neubau eines Lidl-Marktes mit Backshop, Königshalt/Schragmüllerstraße, Dortmund-Oestrich, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, März 2002

5.4 **Altlasten**

In der Übersichtskarte der „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund (Stand: September 2000) sind im Änderungsbereich keine Kennzeichnungen enthalten.

Bei Baugrunduntersuchungen^(4, 5) (Gutachten sind als Anlagen 4 und 5 beigefügt) wurden in Teilbereichen Auffüllungen festgestellt. Die Auffüllungen bestehen in der Regel aus umgelagerten Erdstoffen (Kies). Anthropogene Elemente wurden in Form von Schlacke-, Ziegel-, Keramik-, Glas- und Holzbestandteilen gefunden. Die umwelttechnische Screeninguntersuchung ergibt, dass sich aus umwelttechnischer Sicht keinerlei Einschränkungen für die geplante gewerbliche Nutzung ergeben.

5.5 **Methanausgasungen**

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 0; danach sind Austritte praktisch auszuschließen.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 **Gas, Wasser, Strom**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

6.2 **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

- a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder
- b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen^(4, 5) wurde festgestellt, dass der Untergrund im Plangebiet die Anforderungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit nicht erfüllt und außerdem ein sehr hoher Grundwasserspiegel vorhanden ist (teilweise $\leq 2,00$ m unter Geländeoberkante).

⁴ Umwelt- und abfalltechnische Screeninguntersuchung, Geonorm GmbH, Gießen, August 2000

⁵ Baugrunduntersuchung, Geonorm GmbH, Gießen, August 2000

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist deshalb nicht möglich, es ist daher dem öffentlichen Kanal in der Schragmüllerstraße zuzuführen. Nach Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Amt für Tiefbau und Straßenverkehr ist der vorhandene Mischwasserkanal in der Schragmüllerstraße (Schacht 94 Kanalkataster) in der Lage, die im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswassermenge aufzunehmen. Die maximale Einleitungsmenge beträgt 60 l/s.

7. **Denkmalschutz**

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

8. **Bergbauliche Einwirkungen**

Der Planbereich liegt über dem Bergwerksfeld "Adolph von Hansemann". Eigentümer des Feldes ist die Ruhrkohle AG, vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne. Das Bergamt Recklinghausen als zuständige Bergbehörde hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geäußert.

9. **Kampfmittel / Blindgängereinschlagstellen**

Nach den dem Amt für öffentliche Ordnung vorliegenden Unterlagen liegt der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Bei anstehenden Erdbewegungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sollte rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn ein Antrag auf Luftbildauswertung beim Amt für öffentliche Ordnung gestellt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

10. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Grundstücksfläche: ca. 1,4 ha

Verkaufsfläche : 1000 qm

Geschossfläche : 1359 qm

Zahl der Stellplätze : 90

11. **Planverwirklichung**

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrag - Teil A - sowie durch den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag – Teil B - gemäß § 12 Abs. 1 des BauGB geregelt.

12. **Kosten**

Sämtliche durch das Planvorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Die Anlagen 1 - 5 sind Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, 08.10.2003

O s t h o l t
Ltd. städt. Verw.-Direktor

Erläuterungsbericht

zur

124. Änderung des Flächennutzungsplanes

- westlich Treckmannweg -

Erläuterungsbericht

zur

124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund - westlich Treckmannweg –

1. Allgemeines

1.1 Art und Umfang der Änderung

Im Stadtbezirk Dortmund - Mengede, Ortsteil Oestrich, soll der Flächennutzungsplan in dem Bereich zwischen der Fußgängerbrücke über die Straße Königshalt im Norden, dem Treckmannweg im Osten, der Schragmüllerstraße im Süden und der Straße Königshalt im Westen geändert werden.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.1985 stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche - Einrichtung für den Gemeinbedarf-kirchliche/religiöse Einrichtung-dar.

Die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im Änderungsbereich die Darstellung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ vor.

1.2 Ziel und Zweck der Änderung

Auf dem Grundstück Kammerstück 1-3/Ecke Königshalt in Dortmund-Oestrich befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 430 m². Im Bereich dieses bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Parkplatz- und Anlieferungssituation problematisch. Hinzu kommt eine zunehmende Nachfrage der Verbraucher, so dass eine größere Verkaufsfläche für eine bessere Präsentation des identischen Sortiments benötigt wird.

Aus diesen Gründen soll über die Darstellung "Sondergebiet - Lebensmittel-Einzelhandel -" der 124. Änderung des Flächennutzungsplanes und den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 156 - westlich Treckmannweg - die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Backshop ermöglicht werden. Die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 1000 m² (incl. 50 m² für Backshop) nicht überschreiten. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 156 wird diese Begrenzung der Verkaufsfläche sowie eine Sortimentsliste verbindlich festgesetzt.

Das vorhandene Gebäude am Kammerstück 1 - 3/Ecke Königshalt soll nach Errichtung des neuen Objektes in eine nicht Innenstadt-relevante Handelsfläche, wie z.B. Motorradbedarf, Küchenausstellung o.ä. umgenutzt werden.

Die angedachte Sortimentseinschränkung für das Grundstück Kammerstück 1 – 3/Ecke Königshalt stellt sicher, dass im Bereich der Straße Königshalt keine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit Ausstrahlwirkung beispielsweise auf den Ortskern Mengede oder die Dortmunder Innenstadt durchgeführt werden kann.

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Änderungsbereich ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Die Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 61 - hat mit Schreiben vom 23.07.2002, Az. 61.4.2.35.01-02, der Änderung des Flächennutzungsplanes landesplanerisch zugestimmt.

2. Verkehrsanbindung

2.1 Straßen

Der Änderungsbereich ist über die Straßen Königshalt und Schragmüllerstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Änderungsbereich ist durch die Buslinie 472 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Diese Linie, die im 20-Minutentakt verkehrt, stellt eine gute Verbindung zum Bf-Mengede, zum Mengeder Markt (Ortskern) sowie zu den Ortsteilen Nette und Oestrich her. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Planbereich.

Der Änderungsbereich liegt günstig zentral im Ortsteil Oestrich und ist deshalb für viele Einwohner auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

4. Baugrundverhältnisse

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 156 ist eine Baugrunduntersuchung als Anlage beigelegt. Nach dieser Untersuchung besteht der Untergrund aus Mutterboden, Sandlöß und Aufschüttungen verschiedenster Materialien (vgl. Ziffer 6.3). Im Hinblick auf die nur schwer zu beurteilenden Eigenschaften der Auffüllung wird empfohlen, im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme Probefelder anzulegen, um die Verdichtbarkeit der Auffüllung zu überprüfen.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträgerin, die Fa. Lidl GmbH & Co KG, ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Oestrich, Flur 2, Flurstücke 426, 429, 431, 443 und 445.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann nach § 3 Abs. 2 UVPG auch durch mehrere Vorhaben ausgelöst werden, wenn diese in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Die Stadt Dortmund plant neben der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung keine weiteren Städtebauprojekte im angrenzenden Umfeld. Eine UVP-Pflicht aufgrund kumulierender Vorhaben besteht somit nicht.

Die hier beabsichtigte Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes nach Nr. 18.6 einzustufen. Für solche Bauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 5.000 m² zulässige Geschossfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der vorliegende Planentwurf für das "Sondergebiet - Lebensmittel-Einzelhandel" sieht eine Nutzfläche von 1.254 m² und eine Geschossfläche von 1.359 m² vor. Da der untere Schwellenwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche überschritten wird, ist im Rahmen des Parallelverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 156 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 c i.V.m. Anlage 1 des UVPG durchgeführt worden. Diese Vorprüfung kommt anhand der in Anlage 2 UVPG dokumentierten Kriterien

- Merkmale des Vorhabens,
- Standort des Vorhabens,
- Merkmale der möglichen Auswirkungen,

zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG unterbleiben kann. Dies bedeutet allerdings nicht, dass erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des o.g. Vorhabens im Verfahren unbeachtlich sind. Sie werden nach wie vor durch die verfahrensführende Behörde erfasst und im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.2 Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Das geplante Sondergebiet stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationspflichtig ist. Als Eingriff gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwassers, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hierzu liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 156 eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung des Büros Grünplan von Juli 2001 als Anlage bei, die den potentiellen, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen darlegt. Rechtsgrundlage hierzu sind § 18 BNatSchGNeuregG i.V.m. § 1a BauGB und §§ 4 bis 6 LG NW.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, mit E (Eingriff) gekennzeichnet worden. Die zuzuordnenden Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Plangebietes auf dem investoreigenen Grundstück – Kaiserstraße 182-190, da im Planbereich selbst sowie auf angrenzenden Flächen keine vollständige Kompensation durchgeführt werden kann.

Diese planexternen Ausgleichsmaßnahmen, die gründordnerischen Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück sowie die Flächenermittlung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt ist, dargestellt und erläutert.

Für 32 durch das Bauvorhaben verloren gehende Bäume mit Stammumfängen zwischen 0,8 m und 3,8 m wurden 65 zu pflanzende Ersatzbäume ermittelt, wobei hiervon 27 auf dem Gelände am Treckmannweg gepflanzt werden. Die restlichen Bäume sollen auf dem planexternen Grundstück Kaiserstraße 182-190 gepflanzt werden.

6.3 Altlasten

In der Übersichtskarte der „Altstandorte und Altablagerungen“ der Stadt Dortmund, Umweltamt (Stand: September 2000) sind im Änderungsbereich keine Kennzeichnungen enthalten. Bei Baugrunduntersuchungen wurden in Teilbereichen Auffüllungen festgestellt. An anthropogenen Elementen wurden in den aufgefüllten Bodenstoffen Schlacke-, Ziegel-, Keramik-, Glas- und Holzbestandteile gefunden. Die umwelttechnische Screeninguntersuchung ergab, dass sich aus umwelttechnischer Sicht keinerlei Einschränkungen für die beabsichtigte Nutzung ergeben.

6.4 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Konkrete Untersuchungen und ggf. Regelungen zum Lärmschutz sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung, sondern bleiben dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 156 vorbehalten.

6.5 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0 (Austritte praktisch auszuschließen).

7. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des dem seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Nord.

8. Denkmalschutz

8.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

8.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Vorhaben- und Erschließungsplan „westlich Treckmannweg“ über entsprechende Hinweise auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet - Lebensmittel-Einzelhandel - ca. 1,4 ha

Dortmund, den 08.10.2003

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.