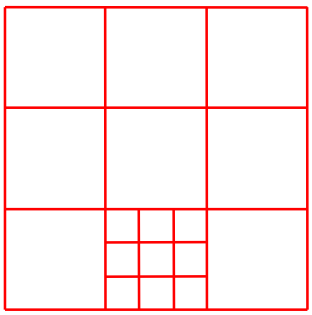
Stadt Dülmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/3
"Ausstellungspark Holz Mesem"

Begründung

Dortmund, August 2000



Planquadrat Dortmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ausstellungspark Holz Mesem"

Begründung

Inhalt

1.	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche	1
3.	Bestehendes Planungsrecht	2
4.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
5.	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	3
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
7.	Verkehrliche Erschließung	5
8.	Ver- und Entsorgung	7
9.	Immissionsschutz	8
10.	Maßnahmen zur Bodenordnung	9
11.	Altlasten	9
12.	Denkmalschutz	9
13.	Eingriffe in Natur und Landschaft	9
14.	Realisierung und Kosten	11

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch vorhandene und geplante Verkehrswege bestimmt. Im Osten wird der räumliche Geltungsbereich durch den künftigen Verlauf der planfestgestellten Bundesstraße 474 n begrenzt, im Nordwesten bildet der vorhandene Markenweg als Bindeglied zwischen heutiger K 28 und K 55 und im Süden der Verlauf der K 28 (Hiddingseler Straße) die räumliche Begrenzung des Plangebietes.

Der Verlauf der vorbeschriebenen Verkehrswege führt zu einem dreiecksförmigen Zuschnitt des ca. 2,5 ha großen Plangebietes.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet wurde bislang insgesamt ackerbaulich genutzt. Im Herbst des vergangenen Jahres erfolgte im Hinblick auf die geplante Nutzung die Einsaat einer Grünlandmischung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei Gehölze, auch nicht entlang der das Plangebiet säumenden Straßengräben. Eine signifikante Gehölzgruppe in der östlichsten Dreicksspitze der K 55 / K 28 liegt bereits außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf der Trasse der geplanten B 474 n.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Nordwesten durch das Industriegebiet Dernekamp, Teil VII bestimmt. Unmittelbar nordwestlich des Markenweges schließt das Betriebsgelände des Vorhabenträgers, der Firma Holz-Zentrum Mesem an. In nordöstliche, östliche und südliche Richtung hingegen schließen Außenbereichsflächen mit den für das Münsterland charakteristischen Einzelhoflagen an, so die Hofstelle Niehoff südöstlich des Plangebietes.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das Bebauungsplangebiet insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entsprechend der Zielsetzung, das oben beschriebene Plangebiet vorhabenbezogen durch die Firma Holz-Zentrum Mesem als Ausstellungsfläche im Sinne eines sonstigen Sondergebietes "Ausstellungspark Holz Mesem" zu entwickeln, führt die Stadt Dülmen im Parallelverfahren die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens erforderliche landesplanerische Zustimmung liegt mit Schreiben vom 13.06.2000 vor.

Wie bereits oben dargelegt, wird das Plangebiet im nordöstlichen Bereich vom künftigen Verlauf der B 474 n bestimmt. Der im Planfeststellungsverfahren enthaltene Trassenverlauf der B 474 n wird daher bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beachtet.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt aufgrund eines entsprechenden Antrages der Firma Holz-Zentrum Mesem gem. § 12, Abs. 2 BauGB. Auf der Grundlage dieses Antrages hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen in ihrer Sitzung am 16.12.1999 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Die Firma Holz-Zentrum Mesem siedelte 1996 von dem alten Betriebsgelände in der Dülmener Innenstadt auf den neuen Standort Wierlings Hook im Industrie- und Gewerbegebiet Dernekamp VII um. Der Holzfachmarkt ist sowohl als Groß- als auch als Einzelhändler aktiv, wobei der Einzelhandel zunehmende Bedeutung gewinnt.

Die Entwicklung des Holzfachmarktes am neuen Standort hat einen sehr positiven Verlauf genommen, was sowohl in gesteigerten Jahresumsätzen als auch in der Mitarbeiterstruktur ablesbar wird. Der Holzfachmarkt beschäftigt aktuell 14 Vollzeitkräfte und 2 Auszubildende.

Die Firma Holz-Zentrum Mesem sieht besonders gute Entwicklungschancen im Bereich der Gartenprodukte mit dem Schwerpunkt Gestaltungselemente aus Holz (Gartenpavillons, Pergolen, Car-Ports, Wintergärten etc.). Um die Positi-

on in diesem Marktsegment auszubauen, ist der Aufbau eines Ausstellungsgeländes in Form eines Gartenparks auf der beschriebenen dreiecksförmigen Fläche südöstlich des vorhandenen Betriebsgeländes geplant.

5. Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Ziel der Planung ist die Schaffung eines parkähnlichen Geländes mit hoher Aufenthaltsqualität für die Besucher, in welches die Ausstellungsobjekte integriert werden. Gleichzeitig sind besondere Bemühungen zu unternehmen, um das Ausstellungsgelände im Übergangsbereich zur freien Landschaft landschaftsbildverträglich in den Raum einzubinden.

Diese generellen Ziele finden ihren Ausdruck in einem landschaftsplanerischen Konzept, welches das Ausstellungsgelände - in Anlehnung an die typische münsterländische Wallheckenlandschaft - durch Baumreihen und Hecken in überschaubare Einzelflächen gliedert. Diese landschaftsräumliche Gliederung dient der Orientierungs- und Aufenthaltsqualität des Ausstellungsparks und leistet gleichzeitig den angestrebten Beitrag zur landschaftsräumlichen Integration. Diesem Ziel dienen auch die festgesetzten Kulissenpflanzungen parallel zu den das Gebiet umschließenden Verkehrsflächen als auch die Begrünung der Stellplatzanlage mit standortgerechten Laubbäumen.

Der parkähnliche Charakter wird unterstrichen durch eine niedrige bauliche Ausnutzung des Geländes, die bei einem maximalen Überbauungsgrad von ca. 20% liegt und - wiederum im Hinblick auf die Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft - durch eine Beschränkung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben beschriebenen Planungsziel, wird die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Bebauungsplangebiet als sonstiges Sondergebiet gem. § 11, Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ausstellungspark festgesetzt.

Durch entsprechende textliche Festsetzung erfolgt eine genaue Festlegung der zulässigen Sortimentsstruktur, die sich an dem Leitsortiment "Holz im Garten- und Freibereich" orientiert. Mit der genauen Festlegung der Sortimentsstruktur wird insbesondere der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung entsprochen, die Funktion und Entwicklung der Innenstadt nicht durch zusätzliche Verkaufsflächenangebote mit innenstadtrelevanter Sortimentsstruktur an peripheren Standorten zu gefährden.

Ein Vergleich mit den im Einzelhandelserlass des Landes NW aufgeführten innenstadtrelevanten Sortimenten zeigt, dass innerhalb der festgesetzten Hauptsortimentsstruktur keinerlei innenstadtrelevante Sortimente enthalten sind. Bei der Festsetzung der Nebensortimente mit einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten werden durch eine enge Definition der Warengruppen und die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 100 m² pro Warengruppe ebenfalls mögliche negative Auswirkungen i.S. des Einzelhandelserlasses unterbunden.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sichert somit den öffentlichen Belang, durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsmöglichkeit des Innenstadtbereiches auszulösen, lässt jedoch dem Vorhabenträger einen ausreichenden Handlungsspielraum zur Ausgestaltung und Sicherung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes.

Wie bereits unter Pkt. 5 dargelegt, wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das Ziel verfolgt, den Parkcharakter durch einen hohen Anteil nicht überbauter Flächen zu unterstreichen. Für die insgesamt vier Teilflächen des Ausstellungsparks wird daher gem. § 19, Abs. 2 BauNVO jeweils die max. zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, festgesetzt. Mit insgesamt 5.000 m² überbaubarer Grundfläche wird somit - bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 2,5 ha - nur eine Überbauung von ca. 20% eröffnet.

Eine weitere Differenzierung des Überbauungsgrades erfolgt durch die differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der Einzelbaukörper, die auf max. 30 m² bzw. 50 m² je Einzelbaukörper begrenzt wird. Hiervon ausgenommen ist lediglich die Teilfläche SO 1 mit der hier vorgesehenen Errichtung einer Ausstellungs- und Verkaufshalle auf max. 1.000 m².

Darüber hinaus darf in dem SO 3 oder SO 4-Gebiet ein Einzelbaukörper als Sonderbauwerk mit einer Grundfläche bis max. 100 m² errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die max. Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Zur Wahrung des Landschaftsbildes erfolgt eine Begrenzung auf etwa 5,0 m über dem vorhandenen Geländeniveau. Hiervon ausgenommen ist wiederum die Teilfläche SO 1 mit der Ausstellungs- und Verkaufshalle und einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m. Lediglich innerhalb der Teilgebiete SO 3 oder SO 4 im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Möglichkeit zur Schaffung eines markanten Blickfangs durch ein höheres Bauwerk eröffnet. Hier darf ein Sonderbauwerk eine Höhe von ca. 13,5 m über dem vorhandenen Geländeniveau erreichen.

Mit den vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die oben aufgezeigten Zielsetzungen, den Parkcharakter und die Einbindung in den Landschaftsraum zu gewährleisten, planungsrechtlich gesichert.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Ausstellungsparks erfolgt unter Beachtung der sich aus dem Planfeststellungsverfahren zum Neubau der B 474 n ergebenden Rahmenbedingungen. Danach wird zukünftig die B 474 n nordöstlich am Plangebiet vorbeiführen und mit der Hiddingseler Straße / Markenweg in Form einer niveaugleichen Kreuzung verknüpft werden. Dieser geplante Neubau der B 474 n und der hiermit verbundene Kreuzungsausbau sind entsprechend den Planfeststellungsunterlagen in den Plan nachrichtlich übernommen worden. Sie bestimmen gleichzeitig die Plangebietsgrenze im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich des Ausstellungsparks.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten an den Markenweg in Form einer Kreuzungsausbildung mit der vorhandenen Erschließungsstraße Wierlings Hook des Industriegebietes Dernekamp. Die Anbindung ist dabei nicht als Grundstückszufahrt, sondern ebenfalls in Form einer öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehen, die gleichzeitig dazu dient, die südlich des Plangebietes gelegenen Anlieger unmittelbar an die künftige K 28 – in funktionalem Ersatz für die ursprünglich in der Planfeststellung zur B 474 n vorgesehene Erschließungsstraße parallel und unmittelbar angrenzend an die B 474 n – anzuschließen.

Das vorbeschriebene Erschließungskonzept des Ausstellungsparks wurde in einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes Markenweg / Wierlings Hook / Planstraße Ausstellungspark als auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktes Hiddingseler Straße bzw. Markenweg / B 474 n überprüft.[1] Das Gutachten kommt hier zu nachfolgender Bewertung.

Unter Zugrundelegung kombinierter Fahrspuren (Rechtsabbieger, Linksabbieger und Geradeausverkehr werden jeweils über eine gemeinsame Fahrspur geführt) für den geplanten Kreuzungsbereich Markenweg / Wierlings Hook / Planstraße Ausstellungspark sind bei dem gegebenen Verkehrsnetz (Prognose Null) auch künftig gute Verkehrsqualitäten zu erwarten. Die mittleren Wartezeiten im Zuge des vorfahrtrechtlich übergeordneten Markenweges aufgrund der Linksabbieger fallen mit ca. 3 sec./Fahrzeug gering aus. Auch in den untergeordneten Zufahrten Wierlings Hook und Planstraße Ausstellungspark wird mit mittleren Wartezeiten von 10 bis 11 sec./Fahrzeug noch eine gute Verkehrsqualität erreicht.

Unter Berücksichtigung des künftigen Verkehrsaufkommens nach Realisierung der B 474 n (Prognose 1) wird sich für den geplanten Knotenpunkt (wiederum unter der Annahme einer gemeinsamen Fahrspur auf der Hiddingseler Straße / Markenweg) nachfolgende Situation einstellen. Die mittleren Wartezeiten im Zuge des vorfahrtrechtlich übergeordneten Markenweges aufgrund der Linksabbieger in Richtung Wierlings Hook bzw. Ausstellungsgelände sind mit ca. 4 sec./Fahrzeug gering und die Verkehrsqualität ist als sehr gut zu bezeichnen. In den untergerordneten Zufahrten Wierlings Hook und Planstraße Ausstellungspark liegen die mittleren Wartezeiten im Bereich von 28 bis 30 sec./Fahrzeug. Die Verkehrsqualität in diesen Zufahrten ist zumindest als ausreichend zu bezeichnen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgender Bewertung:

- Die Leistungsfähigkeit einer Anbindung des Ausstellungsgeländes sowohl für die erste Realisierungsstufe auf der Basis des derzeitigen Straßennetzes als auch für die zweite Stufe nach Ausbau der B 474 n ist gegeben.
- Die Berechnungsergebnisse weisen im Bereich des Markenweges (künftige K 28) im Mittel weniger als eine Fahrzeuglänge auf. Befürchtungen eines

[1] Waning Consult GmbH, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ausstellungsgelände Mesem" in Dülmen, Bochum, April 2000

Rückstaus bis zur Bundesstraße B 474 n können demnach eindeutig entkräftet werden.

- Die Verkehrsführung über jeweils kombinierte Fahrspuren in allen Zufahrten ist auf der Basis der prognostizierten Verkehrsbelastungen ausreichend leistungsfähig.
- Die zusätzliche Ausbildung kurzer Linksabbiegespuren (Aufstelllänge für 1 bis 2 Fahrzeuge und einer Breite von 3,0 m) im Zuge des Markenweges (künftige K 28) in westlicher und/oder östlicher Fahrtrichtung trägt zwar zu einer generellen Verbesserung des Verkehrsablaufes bei; sie ist jedoch zur Erschließung des Ausstellungsgeländes der Firma Mesem nicht erforderlich, sondern begründet sich allenfalls auf Zunahmen des allgemeinen Verkehrsaufkommens über die ermittelten Prognosewerte für das Jahr 2020 hinaus.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, elektr. Energie und Telekommunikationseinrichtungen kann über das vorhandene Netz im Industriegebiet Dernekamp gesichert werden.

Die Entwässerungskonzeption des Plangebietes ist auf die Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz abgestimmt. Es wird das Planungsziel formuliert, den Regenwasserabfluss des Plangebietes auf den derzeitigen natürlichen Abfluss zu begrenzen. Dieses Ziel kann über eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht erreicht werden, da ausgesprochen schlechte Versickerungsverhältnisse im Plangebiet vorliegen[2]. Nach den Ergebnissen des Gutachtens konnte an keinem der insgesamt 5 Sondierungspunkte eine messbare Infiltrationsrate ermittelt werden.

Wegen der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes wird daher das Ziel verfolgt, die Abflussspitzen mit Hilfe von Retentionsmaßnahmen auf das Maß des zur Zeit vorhandenen Abflusses der landwirtschaftlichen Fläche (5 bis 10 l/s x ha) zu reduzieren[3]. Das Regenwasserkonzept sieht daher eine Sammlung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen und

---

2 Ingenieurbüro Kaiser, Gutachten zur Bestimmung der Infiltrationsfähigkeit der Böden auf dem geplanten Ausstellungsgelände der Firma Mesem Holz-Zentrum in Dülmen, Dortmund, März 2000

3 Ingenieurbüro Kaiser, Ausstellungspark Holz Mesem - Regenwasserbewirtschaftungskonzept unter besonderer Berücksichtigung des § 51 a LWG NW, Dortmund, April 2000

Gräben zu einem am östlichen Tiefpunkt des Geländes angeordneten Teich mit Regenrückhaltebeckenfunktion vor. Entsprechend den Dimensionierungsvorgaben des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist daher im Bebauungsplan im vorgenannten Bereich eine entsprechende Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken in einer Größe von ca. 750 m² festgesetzt. Die Drosselung des Abflusses auf 5 l/s x ha ergibt keine stärkere hydraulische Belastung der Vorfluter gegenüber dem Ist-Zustand einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Das in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser des Ausstellungsparks wird dem im Markenweg vorhandenen Schmutzwasserkanal über eine Grundstücksanschlussleitung zugeführt.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes als Ausstellungsgelände für Holzbauelemente im Garten- und Freibereich sind keine Immissionen erkennbar, die auf die Nachbarbereiche (Gewerbegebiet / Hofstellen im Außenbereich) negativ einwirken könnten.

Das Ausstellungsgelände selbst wird nach Realisierung der B 474 n verstärkten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sein. Da es sich bei dem Ausstellungsgelände jedoch um keine Nutzung handelt, die einen Schutzanspruch analog anderer Baugebiete (z.B. Wohn- oder Mischgebiete) beanspruchen könnte, werden Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Ausstellungsgelände von den Besuchern nur temporär genutzt wird. Diese Aussage gilt auch für mögliche zeitweise landwirtschaftliche Geruchsimmissionen durch die südlich des Plangebietes gelegene Hofstelle Niehoff.

10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt nur um ein Flurstück (Flurst. 39 der Flur 55), welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Firma Andreas und Fritz Mesem GbR, befindet.

11. Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor.

12. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes.

Soweit jedoch aufgrund der topografischen Lage des Gebietes mit archäologischen Funden bzw. Befunden zu rechnen ist, enthält der Bebauungsplan Hinweise auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an den Vorhabenträger.

13. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der geplante Ausstellungspark stellt gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationsfähig ist. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hierzu liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und der den potentiellen, durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen darstellt[4]. Rechtsgrundlage hierzu sind § 8 BNatSchG sowie § 1 BauGB.

- Bestandsstituation und Bewertung

  Die Flächen des Plangebietes wurden bislang ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Höherwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Bedeutung der Fläche für die Tierwelt ist aufgrund

[4] GrünKonzept, Landschaftsarchitekten BDLA Deppe, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ausstellungspark Holz Mesem" - landschaftspflegersicher Fachbeitrag, Coesfeld, April 2000

der Nutzungsart und der Lage nicht gegeben; das Gebiet wird allseits von Straßen umgeben, die die Fläche von der Umgebung isolieren. Der Boden neigt zu Staunässe und lässt kaum Niederschlagswasser in den Untergrund versickern.

Aufgrund der skizzierten Situation wird der Standort daher für das geplante Vorhaben als unempfindlich eingestuft, die naturräumlichen Gegebenheiten stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen, zumal die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen ausgleichbar sind.

- Landschaftsplanerische Ziele und Festsetzungen

  Das Ausstellungsgelände wird durch grünordnerische Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB in das Landschaftsbild eingebunden und es wird das Gerüst für die Durchgrünung geschaffen. Die verwendeten Elemente und die Artenauswahl sind der münsterländischen Parklandschaft entnommen. Die Randeingrünung entlang der heutigen K 28 und der geplanten B 474 n bzw. der heutigen K 55 wird mittels Strauchgruppen und Baumgruppen bzw. Einzelbäumen erreicht. So wird die Einbindung in die Umgebung mit einer für die zulässigen Bauhöhen nötigen Höhenstaffelung erreicht. Während entlang der geplanten B 474 n aus Verkehrssicherungsaspekten eine dichte Anpflanzung festgesetzt ist, ist entlang der heutigen K 28 eine kulissenartige Anordnung vorgesehen, die Einblicke in das Ausstellungsgelände bietet. Die unbepflanzten Flächen innerhalb der Randeingrünung werden als Mähwiese ausgebildet. Eine Baumreihe entlang des Markenweges betont die Haupterschließungsachse des Gewerbegebietes nach Realisierung der B 474 n. Im Gebiet selbst gliedern zwei dichte Heckenstrukturen (6 m bzw. 8 m breit) und eine Baumallee die Baufelder, für die keine weitergehenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen werden, um die Flexibilität der Ausstellung zu gewährleisten. Der Eingriff durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens wird durch die naturnahe Gestaltung der Teichanlage mit flach gezogenen Ufern kompensiert. Die Stellplatzanlage wird mittels Baumpflanzungen begrünt und so die Aufheizung der Flächen reduziert und die optische Einbindung in die Umgebung gewährleistet.

- Flächenbilanzierung

  Mit den vorbeschriebenen Maßnahmen, die im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich festgesetzt sind, kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden. Die Flächenbilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplanes weist einen Überschuss von ca. 6000 Bewertungspunkten in der Gesamtbilanz auf. Einem Flächenwert von

49.340 Punkten des Ausgangszustandes steht ein Flächenwert von 55.376 Punkten des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber.

14. Realisierung und Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt insgesamt durch die Andreas und Fritz Mesem GbR, Wierlings Hook 1, 48249 Dülmen.

Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsmaßnahmen und Hochbaumaßnahmen sowie die Fristen für Ihre Durchführung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Dortmund, August 2000

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0 - Fax: 0231 / 55 71 14 99

Martin Bauer