Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Hö 262 – Einkaufszentrum Heideweg -

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Inhalt

Teil A: Begründung Städtebau

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich . 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 3

2. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3

3. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4

4. Städtebauliches Konzept 4

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche 6

6. Umweltprüfung 6
6.1 Umweltbericht 7
6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 9
6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel 9
6.4 Monitoringverfahren 9

7. Erschließung und ruhender Verkehr 10
7.1 Erschließung des Plangebietes 10
7.2 Ruhender Verkehr 11
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr 11

8. Immissionen 11

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes 13

10. Werbeanlagen 14

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege 14

12. Bergbau 14

13. Kosten 15

14. Städtebauliche Zahlenwerte 15

15. Gutachten 15

Verfasser: Planquadrat Dortmund

Teil A: Begründung Städtebau

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 262 – Einkaufszentrum Heideweg – befindet sich im Siedlungsschwerpunkt Holzen zwischen der Ostseite der Kreisstraße, der Südseite der Straße Heideweg sowie der Stellplatzanlage und dem Fußweg an der Westseite des Grundstücks Heideweg 51 und der Gebäude Vorhölterstraße 15-19. Der öffentliche Fußweg vor den Gebäuden wird in den Geltungsbereich einbezogen. Die südliche Grenze schließt an die Wendeanlage der Vorhölterstraße an.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 262 – Einkaufszentrum Heideweg – umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Das nordwestliche Grundstück im Planbereich wurde bis Ende 2005 als Gemeindeeinrichtung der evangelischen Kirchengemeinde Syburg Auf dem Höchsten und als städtischer Jugendtreff genutzt. Das Gemeindehaus ist umgeben von Rasenflächen mit einigen Gehölz- und Baumbeständen in den Randbereichen.
Die Fläche ist zwischenzeitlich in das Eigentum der Evangelischen Kirche Dortmund und Lünen, Vereinigte Kirchenkreise Dortmund, übergegangen und wird als Erbbaurecht in das Plangebiet eingebracht.

Im südlichen Plangebiet besteht ein öffentlicher Parkplatz, auf dem zurzeit der Wochenmarkt stattfindet. Dieses Grundstück weist im nördlichen und westlichen Randbereich ebenfalls Baumbestand auf.

Östlich der Plangebietsgrenze befinden sich eine weitere Stellplatzanlage und der jetzige EDEKA-Markt.

Das Gelände im Plangebiet fällt insgesamt rund 3 m geringfügig in südöstliche Richtung ab.

2. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

In zentraler Lage von Holzen soll der vorhandene EDEKA-Markt auf das Grundstück der evangelischen Kirche verlagert werden. Geplant ist ein Neubau des Einkaufszentrums mit einer Vergrößerung auf insgesamt ca. 2.100 m^2 Nutzfläche (davon maximal 1.600 m² Verkaufsfläche).

Zur Realisierung dieser Planung soll das ehemalige Gemeindehaus abgebrochen werden. Die evangelische Kirche verzichtet aus Kostengründen auf die Gemeindeeinrichtung.

Die Realisierung des Einkaufszentrums lässt sich nicht mit den Festsetzungen des derzeit geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Holzen 15 umsetzen, so dass eine Änderung des Planungsrechtes durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen soll.

3. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Ortsteilzentrum Holzen, das im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt ist, übernimmt gleichzeitig eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche Buchholz und Syburg.

Mit der Verlagerung und dem gleichzeitigen Neubau des EDEKA-Vollsortimenters sowie der geplanten ergänzenden Sortimente aus dem Nahversorgungssegment wird eine Stärkung des Holzener Zentrums im Sinne des Masterplans Einzelhandel erzielt.

Das im Holzener Zentrum bereits vorhandene Einzelhandelsangebot soll durch die Verlagerung und Vergrößerung des EDEKA-Marktes ergänzt und gestärkt werden. Nach derzeitiger Planung teilt sich die insgesamt geplante, ca. 2.100 m^2 große Nutzfläche auf in ca. 1.400 m^2 Verkaufsfläche, ca. 200 m^2 Shopflächen und ca. 350 m^2 Nebenflächen (Lager, Kühlhaus etc.) im Erdgeschoss sowie ca. 150 m^2 Büro- und Sozialräume im Obergeschoss. Das Shopflächenangebot wird zum überwiegenden Teil als Bäckerei mit Café und Außengastronomie ausgestaltet.
Durch die Verlagerung und den Neubau des EDEKA-Marktes soll ein stadträumlich wichtiges Eckgrundstück zwischen Kreisstraße und Heideweg durch eine attraktive architektonische Gestaltung aufgewertet werden. Teile der vorhandenen Stellplätze im Osten und die südliche Stellplatzanlage werden in das Gesamtkonzept integriert und durch eine ergänzende Bepflanzung begrünt. Die vorhandenen, schützenswerten Bäume sollen überwiegend erhalten werden.

4. Städtebauliches Konzept

Der EDEKA-Markt wird auf dem Eckgrundstück Kreisstraße / Heideweg errichtet. Die Nord- und Westseite des Gebäudes orientieren sich an dem unmittelbar angrenzenden Straßenverlauf. Dadurch kann der Straßenraum baulich gefasst und die bisherige Weite der Straßenkreuzung optisch reduziert werden.
Städtebaulich wird der Kreuzungsbereich des Ortsteilzentrums durch den geplanten Neubau aufgewertet und gleichzeitig die Zentrenfunktion signalisiert. Die Gebäudehöhe steigt von ca. 6,50 m im Süden auf ca. 8,50 m im Norden an und betont dadurch die städtebauliche Platzierung im Kreuzungsbereich. Eingangsbereich und Schaufensteröffnungen sowie die vorgesehene Außengastronomie werden an der Nordostseite des Gebäudekörpers angeordnet, damit eine Angebotskonzentration entlang des Heidewegs gewahrt bleibt.
Das Gebäude soll mit einer farbig angelegten Putzfassade realisiert werden. Aufgesetzte Elemente sollen die Fassade gliedern und teilweise beleuchten.

Die erforderlichen Stellplätze werden östlich und südlich des Gebäudes untergebracht, wobei die vorhandenen Stellplätze teilweise integriert werden. Die gesamte Stellplatzanlage wird durch Pflanzflächen mit Bäumen und Unterpflanzung begrünt, gegliedert und gestaltet.

Die Zufahrten sind sowohl aus Richtung Norden über den Heideweg als auch aus Richtung Westen über die Kreisstraße vorgesehen. Die südliche Zufahrt von der Kreisstraße aus wird als öffentliche Mischverkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Zur Vorhölterstraße bleibt die bestehende Verbindung erhalten.

Auf der südlich gelegenen Stellplatzanlage wird weiterhin der Wochenmarkt stattfinden und eine Teilfläche zur Mitnutzung für öffentliches Parken dauerhaft zur Verfügung stehen. Auch hat die Stadt Dortmund das Recht, auf der südlichen Stellplatzanlage an zwei Tagen pro Jahr öffentliche Veranstaltungen durchzuführen. Diese Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag Teil B sowie im Kaufvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt. Im Weiteren gesteht die Vorhabenträgerin der angrenzenden Sparkasse zu, einen Teil der südlichen Stellplatzfläche zum Parken mit zu nutzen.

Die Anlieferung des EDEKA-Marktes erfolgt in der im südlichen Teil des Hauptbaukörpers befindlichen Anlieferungsfläche. Dieser Anlieferungsbereich ist aus städtebaulichen und immissionstechnischen Gründen vollständig eingehaust. Der Anlieferverkehr soll über den Heideweg das Grundstück erschließen, in die geschlossene Anlieferungszone einfahren und diese im westlichen Bereich des Gebäudekörpers unmittelbar über die Kreisstraße verlassen.

Am Rand der östlichen Geltungsbereichsgrenze führt ein öffentlicher Fußweg vom Heideweg Richtung Süden bis zur Vorhölterstraße. Dieser verbindet die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete mit dem Einkaufszentrum. Die südliche Stellplatzanlage ist im Weiteren etwa auf mittlerer Höhe fußläufig mit der Kreisstraße im Westen und mit den vorhandenen Geschäftslagen im Osten verbunden.

Raum für Kommunikation wird im Norden des Plangebietes westlich der Grundstückszufahrt durch eine Außengastronomie geschaffen, die eine Treffpunktfunktion erhält.

Die unmittelbar vor dem öffentlichen Fußweg sich anschließenden Stellplätze im südöstlichen Plangebiet werden aus Immissionsgründen zurückgebaut. Dieser Bereich soll zukünftig nicht mehr befahrbar sein.
Die Fläche wird entsiegelt und durch grünordnerische Maßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen) unter Berücksichtigung der erforderlichen Feuerwehrzufahrt gestaltet. Für die auf diesem Abschnitt im Erdgeschoss des Wohngebäudes gelegenen Geschäfte führt die Aufweitung des Raumes zu einer qualitativen Aufwertung.

Vorhandene Bäume können im südwestlichen Planbereich außerhalb der geplanten Bebauung erhalten werden. Eine stadtbildprägende Bedeutung weist die Eschen-Baumreihe entlang der Kreisstraße auf. Sie kann komplett erhalten werden. Die im zentralen Planbereich vorhandene Baumgruppe aus Hainbuchen kann teilweise gesichert werden. Durch den Erhalt der genannten Bäume mittleren Baumholzes kann deren prägende Grünwirkung auf Kreisstraße und Parkplatz erhalten bleiben. Ergänzende Baumpflanzungen sollen die versiegelten Flächen angemessen eingrünen.

Eine Reduzierung des Baukörpers im Süden zur Erhaltung des Baumbestandes ist nicht möglich, da die heutige Marktsituation für einen Vollsortimenter mindestens 1.400 m² Verkaufsfläche erfordert. Eine Erweiterung des Baukörpers in östliche Richtung scheidet sowohl aufgrund der Zufahrtssituation für Pkws und Lkws vom Heideweg als auch aufgrund der benötigten Anzahl der Stellplätze aus.

Die gesamte Grundstückssituation im Holzener Zentrum wird im Rahmen des vorliegenden Plankonzeptes durch einen architektonisch anspruchsvollen Baukörper, den Erhalt ortsbild- und straßenraumprägender Bäume sowie durch ergänzende Baumbepflanzung in der Stellplatzanlage gestaltet. Insgesamt soll durch diese Maßnahmen das Holzener Zentrum gestärkt und städtebaulich aufgewertet werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Das Einkaufszentrum darf mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² realisiert werden. Diese Gesamtverkaufsfläche splittet sich auf in eine Verkaufsfläche für Lebensmittel – Edeka - (maximal 1.400 m²) sowie in einen Shopbereich (maximal 600 m² Verkaufsfläche). Zusammengenommen dürfen diese aber die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² nicht überschreiten, und würden sich jeweilig entsprechend reduzieren.
Die derzeitige Planung sieht 1.400 m² Verkaufsfläche für Edeka vor und weitere 200 m² Verkaufsfläche für das Shopangebot. Letzteres wird im Wesentlichen aus einer Bäckerei mit Café bestehen. Die maximale Verkaufsfläche von 600 m² für Shopangebote soll für zukünftige Veränderungen auf der Angebotsseite eine entsprechende Flexibilität wahren, nämlich dann, wenn sich durch ein geändertes Lebensmittelangebot die Verkaufsfläche verringern würde.
Auf eine Konkretisierung der Shopflächen wird verzichtet, da in einem Ortsteilzentrum gemäß ‚Masterplan Einzelhandel' alle zentrenrelevanten Sortimente möglich sind, wenn es sich um kleinteilige Angebote handelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Für das Sondergebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, um im Ortsteilzentrum die Möglichkeit der höchsten Ausnutzung zu erhalten. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der funktionalen Erfordernisse auf zwei begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entlang der angrenzenden Straßen Kreisstraße und Heideweg durch Baulinien festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle Raumkante zum Kreuzungsbereich zu gewährleisten.
Die überbaubare Fläche wird im Osten und Süden durch Baugrenzen definiert.

6. Umweltprüfung

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HÖ 262 und gleichzeitig der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Holzen Nr. 15 wurden am 26.04.2006 gefasst. Geplant ist der Bau eines Einkaufszentrums mit ca. 2.100 m^2 Geschossfläche und ca. 110 Stellplätzen.

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erfüllt das Vorhaben nicht die Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVPG; weder gemäß Nr. 18.6 als „Bau eines großflächigen Einzelhandels" (ab 5.000 m^2), noch gemäß 18.4 als „Bau eines Parkplatzes" (ab 0,5 ha). Somit unterliegt das Vorhaben den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere dem § 2 Abs. 4 BauGB zur Umweltprüfung.

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB i. d. F. vom 24.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer **Umweltprüfung** (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet

der **Umweltbericht** einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen. Im vorliegenden Verfahren erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung innerhalb des Umweltberichtes.

Frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (**Scoping**) im Dezember 2006 mit den relevanten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und die Träger über die Planungsabsicht informiert. Im Zuge des Scopings wurden Anregungen vorgebracht und ins Verfahren eingestellt (siehe Umweltbericht, Kap. 2.4).

6.1 Umweltbericht

Vom Landschaftsarchitekturbüro Grünkonzept, Coesfeld, wurde der Umweltbericht erstellt.

Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum und ist komplett anthropogen beeinflusst. Das Gebiet wird bestimmt durch die großzügige Außenfläche des ehemaligen Gemeindehauses am Heideweg, jedoch mit geringem Baumbestand aber mit weitläufigen Rasenflächen. Südlich angrenzend befindet sich ein Mehrzweckplatz der mit einer Strauchpflanzung eingefasst ist, teilweise auch mit größerem Baumbestand an der Kreisstraße. Aufgrund der Struktur des Plangebietes ist eine geringe Bedeutung für die Fauna anzunehmen, da vor allem die umgebende Bebauung und die Straßenzüge als Barrieren zu werten sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten Raum. Diese Vorbelastungen beschränken sich jedoch auf Lärm im Bereich der Hauptverkehrsstraßen und eine generelle Gesamtbelastung durch Luftschadstoffe. Im Untersuchungsraum liegen derzeit großflächige Versiegelungen vor. Die Gehölzbestände und Freiflächen im Plangebiet wirken für das Kleinklima ausgleichend.

Beschreibung und Bewertung des Eingriffes *(incl. Abwägung)*

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen erfolgte für die Wirkungsbereiche Verkehrsbelastung und Lärmimmission anhand der erstellten Verkehrsprognosen und des Lärmgutachtens. Das Lärmgutachten hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte nach TA-Lärm zu erwarten sind. Als lärmmindernde Maßnahmen werden die bituminöse Ausführung der Fahrgassen, die Einhausung der Anlieferung, die Beschränkung der Nutzungszeiten der südlichen Stellplatzanlage sowie der Einsatz „lärmarmer“ Einkaufswagen vorgesehen. Die Einhausung der Anlieferung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Beschränkung der Nutzungszeiten sowie dem Einsatz „lärmarmer“ Einkaufswagen handelt es sich um Nebenbestimmungen, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind. Aufgrund der geringen Veränderungen beim Straßenlärm sind keine Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art gemäß TA Lärm vorzunehmen. Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden eingehalten. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen für die Bewohner im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums daher nicht.
Die vorhandenen Biotopstrukturen auf dem Eckgrundstück Kreisstraße/Heideweg gehen verloren. Ein Teil der Bäume im Plangebiet ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt. Von den geschützten Bäumen müssen 11 Bäume der Planung weichen, die Ersatzpflanzung sieht 14 Bäume vor. Die Bäume können nicht erhalten werden, da sie innerhalb der Erschließungsstraßen bzw. des Baufeldes stehen, bzw. die Kronen- bzw. Wurzelteller in diesen Bereich hineinragen. Erhalten wird der Baumbestand (7 Bäume) an der Kreisstraße sowie am Mehrzweckplatz (4 Bäume).

Die Erschließung und Bebauung des Gebietes bedingt eine Versiegelung bisher offener Bodenflächen und bedeutet somit einen Verlust an belebter Bodenzone. Dies ist nicht vermeidbar. Die neue größere Bebauung und die sonstigen zusätzlichen Versiegelungen wirken sich auf das Kleinklima in Form erhöhter Aufheizung aus.
Eine Auswirkung der Bebauung auf das Stadtbild ist gegeben. Der bisherige offene Charakter des Eckgrundstückes Kreisstraße/Heideweg mit dem ehemaligen Gemeindehauses wird durch eine Bebauung (Einkaufszentrum) mit einem ortsbildprägenden raumwirksamen und städtebaulichen Schwerpunkt entlang der Straßen verändert. Erhalten bleiben die Bäume entlang der Kreisstraße, die diesen Bereich des Ortsbildes wesentlich mit bestimmen und prägen.

Durch die Errichtung des EDEKA-Marktes auf dem Eckgrundstück Kreisstraße/Heideweg ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt.
Durch die Baumaßnahme selbst können temporäre Beeinträchtigungen auftreten. Die Auswirkungen durch den Baustellenbetrieb beziehen sich vor allem auf Emissionen durch Lärm, Erschütterungen und Luftschadstoffe.
Wesentliche anlagebedingte umwelterhebliche Auswirkungen resultieren aus der Umnutzung und Veränderung der direkt betroffenen Fläche und die damit verbundene Umnutzung und den Verlust von Vegetationsflächen bzw. Bäumen.

Eingriffsvermeidungsstrategie, Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Grüngestaltung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Hinblick auf folgende Vermeidungsmaßnahme entwickelt:
- Erhalt und Schutz der vorhandenen Bäume entlang der Kreisstraße, in Teilbereichen nördlich der vorhandenen Stellplatzfläche.

Die Minderungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft ab. Aus den vorhandenen Gegebenheiten lassen sich hinsichtlich der Verminderung von Umweltauswirkungen nachfolgende Maßnahmen realisieren:
- Festsetzen von Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen,
- Festsetzen von Flächen zur Begrünung von privaten Flächen,
- Festsetzen von Flächen zur extensiven Dachbegrünung.

Des Weiteren werden lärmmindernde Maßnahmen berücksichtigt, wie z. B. keine Verladetätigkeit nachts, die komplette Einhausung des Verladebereichs mit einem automatischen Tor an der Einfahrt zur Halle sowie die bituminöse Ausführung der Fahrgassen auf dem Parkplatz. Die Umsetzung der Maßnamen wird über eine entsprechende Festsetzung gesichert und im Durchführungsvertrag Teil B konkretisiert.
Zur Grüngestaltung werden im Plangebiet insgesamt 27 Bäume gepflanzt. Davon sind 14 Bäume als Ersatzpflanzung vorgesehen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die oben aufgeführten Planungsabsichten stellen einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar. Eine teilweise oder völlige Unterlassung dieser Eingriffe, d.h. ein Verzicht bzw. Teilverzicht auf die geplanten Maßnahmen kann nicht erfolgen, weil die vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung der Nahversorgung in Holzen notwendig sind.

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund, dass zahlreiche Vermeidungs- sowie Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sind sowie der ökologische Ausgleich gegeben ist, wird bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Boden, Natur und Landschaft zu den un-

ternehmerischen Zielen als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerecht gehalten, dem Belang der unternehmerischen Ziele aufgrund ihrer das Ortszentrum stärkenden Bedeutung Vorrang einzuräumen.

6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Da für den Bereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, ist eine vergleichende Bilanzierung zwischen dem vorhandenen Plan und dem neuen Bebauungsplan erstellt worden. Dabei war prüfen, ob für den geplanten Eingriff ein Ausgleichserfordernis entsteht. Neben den o. a. Maßnahmen zur Begrünung von Flächen und mit Bäumen ist als weitere Maßnahme im zukünftigen Plangebiet eine extensive Dachbegrünung (250 m^2) auf dem Gebäude des Einkaufszentrums bewertet worden. Bei der vergleichenden Bilanz zwischen den beiden B-Plänen (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Holzen Nr. 15, hier: 13.218 Biotopwertpunkten, und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 262, hier: 12.601 Biotopwertpunkten, ergab sich ein Defizit von 617 Biotopwertpunkten.

Um den Vollausgleich nachweisen zu können, wird zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung von 250 m^2 der Gehölzanteil innerhalb der privaten Grünflächen von 50 % auf 75 % erhöht. Unter dieser Prämisse kann der Vollausgleich erzielt werden. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind im Durchführungsvertrag Teil B geregelt.

6.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum („Flächenfrass“) sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

In der Abwägung wurde bereits angeführt, dass der Bau eines modernen Einkaufszentrums im Ortszentrum von Holzen auch auf Bestandsflächen (Parkplatz und Gebäudefläche) zurückgreift. Somit wird der Bodenschutzklausel in zentralen Forderungen der **Wiedernutzbarmachung**, anteilig auch der **Nachverdichtung** entsprochen. Darüber hinaus beinhalten die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wo möglich, bodendienliche Festsetzungen, wie Sicherung sowie Herstellung von Pflanzflächen bzw. die Herstellung geringversiegelter Fläche.

6.4 Monitoringverfahren

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dieser Prozess wird als Monitoring bezeichnet. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben werden als Monitoringmaßnahmen die Nacherhebung der prognostizierten Verkehrsmengen und die Überprüfung der Schallschutz- bzw. lärmmindernden Maßnahmen darzustellen sein.

Im Umweltbericht werden festsetzungsbezogen die Monitoringmaßnahmen beschrieben. Diese Auflistung dient als Anforderungsprofil. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird durch die Stadt Dortmund erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme und erneut nach weiteren 2 Jahren vor Ort durch Begutachtung des Zustandes der Bepflanzungsmaßnahmen überprüft. Weitere konkrete Überwachungsmaßnahmen sind z. Z. nicht ersichtlich.

Darüber hinaus ist spätestens 5 Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes eine Überprüfung schutzgutbezogener Auswirkungen durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand angemessener Weise verlangt werden können. Die Gemeinde kann sich gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden zulasten des Vorhabenträgers / Eigentümers stützen.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

7.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Osten über den angrenzenden Heideweg sowie aus Richtung Norden und Süden über die das Plangebiet im Westen tangierende Kreisstraße (L 672).

Zur gebietsinternen Erschließung wird im Süden die bereits bestehende und weiterhin zu erhaltende Zufahrt nunmehr von der Festsetzung Mehrzweckplatz in öffentliche Mischverkehrsfläche umgewidmet, da auf der südlich gelegenen Stellplatzanlage auch weiterhin der städtische Wochenmarkt stattfinden wird und hier eine Teilfläche zur Mitnutzung für öffentliches Parken dauerhaft zur Verfügung stehen wird. Auch hat die Stadt Dortmund das Recht, auf der südlichen Stellplatzanlage an zwei Tagen pro Jahr öffentliche Veranstaltungen durchzuführen. Und nicht zuletzt muss der vorhandene Standort mit Glas- und Papiercontainern an der südlichen Zufahrtsstraße auch weiterhin der Allgemeinheit zugänglich sein.
Dies wird im zugehörigen Durchführungsvertrag Teil B konkretisiert und abschließend in den Kaufverträgen geregelt.
Die vorhandenen Glas- und Papiercontainer sollen zukünftig so angeordnet bzw. verschoben werden, dass eine Haltefläche vor den Containern außerhalb der südlichen Anbindung besteht. Die Gestaltung bzw. Ordnung der Container ist seitens der Vorhabenträgerin mit den zuständigen Entsorgungsträgern abzustimmen. Da es sich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, muss der Bereich nicht in den Geltungsbereich des Hö 262 einbezogen werden.
Die bestehende Verbindung zur Vorhölterstraße bleibt erhalten.

Vor den Gebäuden Vorhölterstraße 15 bis 19 wird durch geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches statt der bisherigen Festsetzung ‚Mehrzweckplatz' Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg – gewählt, um die konkrete Funktion dieser Fläche damit deutlich zu machen.

Mit der geplanten Nutzung sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum - sind zusätzliche Verkehre gegenüber der Ist-Situation verbunden. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation der Kreisstraße und der Straße Heideweg liegt ein Gutachten vor.[1]

Dementsprechend ist der zusätzliche Verkehr am Knotenpunkt Kreisstraße/Heideweg sowie an der Ein-/Ausfahrt Kreisstraße und der Zufahrt am Heideweg mit sehr guter bis guter Verkehrsqualität zu bewältigen. Insgesamt wird die geplante Neuansiedlung damit als verkehrsverträglich eingestuft. Das Gutachten wurde um eine Prüfung der

[1] Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. Leßmann GmbH. Verkehrsuntersuchung zum Nahversorgungsmarkt in Dortmund-Holzen, Dortmund, Oktober 2006

aktuellen Signalpläne ergänzt. Entsprechend dem Ergebnis der Prüfung[2] ist keine Änderung der Verkehrssteuerung erforderlich.

7.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden östlich und südlich des neu zu errichtenden EDEKA-Marktes untergebracht. Die Landesbauordnung NW schreibt für großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/ 10 bis 30 m² Verkaufsfläche vor. Würde man das Stellplatzangebot mit rd. 120 Stellplätzen komplett auf die EDEKA-Verkaufsfläche aufschlüsseln, erhielte man bei 1.600 m^2 Verkaufsfläche somit 1 Stellplatz auf rd.14 m^2 Verkaufsfläche und läge somit im oberen Bereich notwendiger Stellplätze. Im vorliegenden Fall sind die auch weiterhin öffentlichen Nutzungsanteile der Stellplatzanlage sowie die per Baulast zu sichernden 18 Stellplätze für das östlich gelegene Sparkassengebäude zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Umfeld und den Verkehrsablauf auf den Heideweg und die Kreisstraße durch Parksuchverkehre können ausgeschlossen werden, da auf dem Gelände ein ausreichend großes Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

7.3 Fußgänger/ Radfahrer

Durch die vorhandenen und geplanten Wegeverbindungen ist das Einkaufszentrum mit der umliegenden Wohnbebauung und den Geschäftslagen verbunden und fußläufig von allen Seiten gut zu erreichen.

Das Vorhaben ergibt einen Bedarf von 24 Fahrradabstellplätzen. Diese werden zur Hälfte unmittelbar im Eingangsbereich vorgesehen. Die andere Hälfte soll an zentraler Stelle der Stellplatzanlage untergebracht und innerhalb einer anzupflanzenden Baumreihe integriert werden. Gleichzeitig wird hier eine fußläufige Verbindung zur vorhandenen, an den Geltungsbereich nordöstlich angrenzenden Stellplatzanlage berücksichtigt. Die Fahrradabstellplätze sind im Plan dargestellt.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 432 und C31 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der Haltepunkt befindet sich in unmittelbarem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Kreisstraße. Die Buslinie 432 verkehrt in einem 30-Minuten-Takt zwischen Hörder Bahnhof und Syburg. Die Buslinie C31 verkehrt in einem 30-Minuten-Takt zwischen Holzen und Schwerte.

8. Immissionen

Zur Bestimmung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Bereiche wurden sowohl die bestehenden planrechtlichen Vorgaben als auch die faktisch vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.

Der seit 2004 wirksame Flächennutzungsplan sieht im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes (Ortsteilszentrum) Holzen für den Bereich des geplanten Einkaufszentrums und für die jeweils angrenzenden Grundstücke gemischte Baufläche vor.

---

[2] Verkehrstechnisches Gutachten, Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotens Kreisstraße (L 672)/ Heideweg, Geiger & Hamburgier GmbH, Essen, Juni

Bei den unmittelbar nördlich an das geplante Vorhaben angrenzenden eingeschossigen Gebäuden handelt es sich ausschließlich um einen kleinteilig strukturierten Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.
Diese sind gemäß BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und werden unter Einbeziehung der hieran nördlich angrenzenden Wohnbebauung nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet beurteilt, da es sich überwiegend um eine Wohnnutzung handelt.

Im Nordosten des geplanten Vorhabens befindet sich der bestehende EDEKA-Markt in einem eingeschossigen Gebäude. Zukünftig soll hier ebenfalls eine gewerbliche, in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung untergebracht werden.
Östlich der südlichen Stellplatzanlage sind im Erdgeschoss eines viergeschossigen Wohngebäudes weitere Läden (eine Filiale der Sparkasse Dortmund, ein Eiscafé, ein Spielwarengeschäft, eine Zahnarztpraxis) untergebracht.
Der seit 1974 vorliegende Bebauungsplan Holzen Nr. 15 setzt für die Gebiete östlich des Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet fest.

Aufgrund dieser Nutzungsmischung aus geplantem Einkaufszentrum und den nach § 34 BauGB sowie § 30 BauGB WA-Gebieten sowie den oben im Einzelnen aufgeführten faktischen Nutzungen ist hier von einer Gemengelage auszugehen. Nach der TA Lärm, Abschnitt 6.7, können in einer Gemengelage die geltenden Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.
Für die Immissionsermittlung ist im Bereich der angrenzenden Bebauung die Ansetzung eines Zwischenwertes von 57 dB(A) zu Grunde zu legen.

Gewerbelärm

Zur Überprüfung der von dem Vorhaben zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das alle relevanten Schallquellen (Immissionen durch den Fahrverkehr, Be-/Entladetätigkeiten von Lkw und technische Einrichtungen wie Lüfter und Aggregate) berücksichtigt[3].

Bei der Berechnung der Lärmimmissionen, die durch das geplante Vorhaben entstehen, wurden die folgenden Randbedingungen bzw. Lärmschutzmaßnahmen zugrunde gelegt:
Als lärmmindernde Maßnahmen werden die bituminöse Ausführung der Fahrgassen und die Einhausung der Anlieferung im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Nebenbestimmungen wie die Beschränkung der Nutzungszeiten der südlichen Stellplatzanlage sowie der Einsatz „lärmarmer“ Einkaufswagen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.
Die Stellplätze im südlichen Plangebiet werden so umgeplant, dass die zentrale Fahrgasse einen größeren Abstand zum östlichen Gebäude (Vorhölter Straße Hs.-Nr. 15-19) einhält. Die zurzeit unmittelbar vor den Geschäftslagen befindlichen Stellplätze werden beseitigt und der Bereich, der zukünftig nur für die Feuerwehr befahrbar sein wird, umgestaltet.

[3] Schalltechnische Untersuchung zum VEP Hö 262 „Nahversorgung in Dortmund-Holzen“, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 10.04.2007

Bei Einhaltung aller Maßgaben werden tagsüber an den angrenzenden Gebäuden am Heideweg Haus-Nr. 40, 42 und 53 maximale Immissionswerte von 49 dB(A) und 52 dB(A), an den Gebäuden Vorhölterstraße 15 und 17-19 maximale Immissionswerte von 55 dB(A) und 57 dB(A) erreicht. Der vorgegebene Zwischenwert von 57 dB(A) wird damit eingehalten.

An dem jetzigen EDEKA-Markt werden durch die oben beschriebenen Maßnahmen Immissionswerte von 58 dB(A) erreicht. Hier ist allerdings auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung geplant, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind (siehe Lärmgutachten).

Straßenverkehrslärm

Darüber hinaus wurden die Veränderungen durch den geplanten EDEKA-Markt im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass der anlagengebundene Verkehr zusätzlich zu den bereits vorhandenen Verkehrsmengen entsteht. Im Ergebnis erhöhen sich die Emissionspegel auf der Kreisstraße und dem Heideweg tags um jeweils 0,4 dB(A). Am Immissionspunkt Heideweg 42 bewirkt dies eine Pegelerhöhung von 59,6 dB(A) auf 60,0 dB(A). An der Schule der Kreisstraße steigt der Beurteilungspegel von 60,9 auf 61,3 dB(A).
Gemäß TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art vorzunehmen, wenn (unter anderem) der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) erhöht wird. Dies trifft für die Verkehrsgeräusche durch das geplante Vorhaben nicht zu.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und damit auch erschlossen. Es ist sowohl an die Kanalisation als auch an die Wasserversorgung sowie die Strom- und Gasversorgung angeschlossen.

Im nordwestlichen Plangebiet verläuft ein Abschnitt einer Wasserversorgungsleitung, die in einer Breite von 4 m gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert wird. Zur Versorgung des im Osten außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhauses Vorhölter Straße 19 mit Gas und Wasser liegen im südöstlichen Bereich die entsprechenden Versorgungsleitungsabschnitte. Auch hierfür erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung dieser Versorgungstrasse in einer Breite von 4 m gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB.
Im Bereich dieser Belastungsflächen dürfen keine Arbeiten vorgenommen werden (z.B. Baumpflanzungen), die den Bestand und Betrieb der Versorgungsanlagen gefährden.

Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich des Heidewegs mit Ableitung in den Hauptkanal in der Kreisstraße angeschlossen werden.

Die bestehenden Stellplatzflächen im Süden werden gegenwärtig und auch künftig über die im Süden liegende Vorhölterstraße entwässert[4]. Hier besteht ein Trennkanal, in den ebenfalls die vorhandene Wohnbebauung nördlich und südlich der Vorhölterstraße entwässert. Dieser Trennkanal wird zurzeit allerdings im südlichen Bereich

[4] Entwässerungstechnische Untersuchung zum VEP Hö 262 „Nahversorgung“ in Dortmund-Holzen, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 01.12.2006

von Holzen (Wiesengrund) wieder in einen Mischkanal zusammengeführt. Wann hier eine entgültige Trennung des Niederschlagswassers erfolgen soll, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen des EDEKA-Marktes und der östlich gelegenen Stellplatzanlage wird über den bestehenden Regenwasserkanal im Heideweg abgeleitet und dem Gewässer ‚Krummer Peter' zugeführt.
Vor Einleitung des Niederschlagswassers ist eine Rückhaltung über ein Rigolensystem vorzunehmen, das in die Stellplatzanlage integriert werden kann.

Hinsichtlich der erforderlichen Bwk M3 Betrachtung zur Einleitung in das Gewässer Krummer Peter wird aktuell ein entsprechendes Gutachten erstellt, das die umliegende Bestandsbebauung, die bereits in das Gewässer einleitet, untersucht. Das geplante Vorhaben wird bei dieser Untersuchung berücksichtigt.
Zum Baugenehmigungsverfahren können die erforderlichen entwässerungstechnischen Angaben zu Lage, Größe und Ausführung der Behandlungsanlage für belastetes Niederschlagswasser gemacht werden.

10. Werbeanlagen

Um ein Übermaß störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung auszuschließen, werden Werbeanlagen mit folgender Einschränkung zugelassen: Das Firmenlogo des Marktbetreibers darf am Gebäude (jedoch nicht auf der Dachfläche) angebracht werden. Eine weitere Anlage (Pylon) kann im Zufahrtsbereich der Kreisstraße auf privater Fläche realisiert werden. Die Höhe dieser Anlage darf maximal 6 m über dem Niveau der Straße liegen, wobei der vorhandene Baumbestand (Höhe und Kronendurchmesser) zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus ist eine weitere Anlage (Pylon) im Bereich der Zufahrt Heideweg vorgesehen, die jedoch aufgrund der Höhe der Umgebungsbebauung 4 m nicht überschreiten darf. Die Breite beider Anlagen darf jeweils nicht mehr als 2,50 m umfassen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich ab dem Kreuzungsbereich Kreisstraße/ Heideweg in nördlicher Richtung um eine ‚freie Strecke' handelt. Da das Vorhaben direkt an dieser Kreuzung liegt, ist die Fernwirkung bei Werbeanlagen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Anträge dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ruhr zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 28 StrWGNW vorzulegen sind.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen auf den noch unbebauten Flächen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

12. Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

13. Kosten

Der Stadt Dortmund entstehen durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten für Planung, Gutachten bzw. Erschließungsmaßnahmen. Einzelheiten sind zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Dortmund im Durchführungsvertrag Teil B festgelegt.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

SO-Gebiet	7.061 m²
Öffentlicher Fußweg	206 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	245 m²
Plangebiet insgesamt	**7.512 m²**

15. Gutachten

1. **Entwässerungstechnische Untersuchung**, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 01.12.2006
2. **Verkehrsuntersuchung**, Generalplaner Infrastruktur Dr.-Ing. Leßmann GmbH. Dortmund, 20.02.2007
3. **Verkehrstechnisches Gutachten, Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotens Kreisstraße (L 672)/ Heideweg**, Geiger & Hamburgier GmbH, Essen, Juni 2007
4. **Schalltechnische Untersuchung**, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, 10.04.2007
5. **Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen**, Stadt Dortmund, Umweltamt, 04.12.2006
6. **Umweltbericht**, Teil B der Begründung, Grünkonzept, Coesfeld, April 2007

Dortmund, 08.08.2007

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor