

Stadt Dortmund

Umweltbericht

zum
Vorhabenbezogenen B-Plan
HÖ 262 „Einkaufszentrum Heideweg“

Stadt Dortmund

Umweltbericht

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
HÖ 262 “Einkaufszentrum Heideweg”

Auftraggeber:

Projektgesellschaft Zentrum Holzen GmbH & Co.KG

Stefanstraße 2

44135 Dortmund

über

Planquadrat Dortmund

Bearbeitung:

Grünkonzept

Landschaftsarchitekten

Dipl. Ing. Klaus Deppe

Cronestraße 4

48653 Coesfeld

Fon: 02541 / 85027, Fax: 02541 / 85049

e-Mail: Info@gruenkonzept-deppe.de

Coesfeld, den 08.08.2007

Inhalt

1. Einleitung 6

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 6
1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes 6
1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes 7
1.4 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren 7

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise 8

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen 8
2.1.1 BauGB 8
2.1.2 Sonstige Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechtes 9
2.2 Methodische Vorgehensweise 9
2.2.1 Umweltprüfung im Planverfahren 9
2.2.2 Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen 9
2.2.3 Eingriffsregelung 10
2.3 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 11
2.4 Ergebnisse Scoping 11

3. Alternativdiskussion 11

3.1 Standortbegründungen für das Vorhaben 11
3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort 12

4. Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 12

4.1 Städtebauliches Konzept 12
4.2 Verkehrserschließung 12
4.3 Entwässerungskonzept 13
4.4 Grünordnerische Maßnahmen 14
4.5 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen 14

5. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum 14

5.1 Planungsverbindliche Vorgaben 14
5.1.1 Regionalplan 14
5.1.2 Flächennutzungsplan 14
5.1.3 Landschaftsplan 15
5.1.4 Bebauungsplan Holzen Nr. 15 15
5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente 15
5.2.1 Umweltplan Dortmund 15
5.2.2 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung 17
5.3 Zusammenfassende Wertung 17

6. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation 17

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen) 17
6.1.1 Menschen 17

6.1.2 Pflanzen und Tiere 18
6.1.3 Boden und Wasser 18
6.1.4 Luft und Klima 19
6.1.5 Landschaftbild/Stadtbild 19
6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 19
6.2 Grundbelastungen des Raumes 19
6.2.1 Altstandorte und Altablagerungen 19
6.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche 19
6.2.3 Schall und Erschütterungen 20
6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum 20

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG) 20

7.1 Menschen 20
7.2 Pflanzen und Tiere 22
7.3 Boden und Wasser 22
7.4 Luft und Klima 23
7.5 Landschaftsbild/Stadtbild 23
7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 23
7.7 Wechselwirkungen 23
7.8 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 23
7.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 24

8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Umweltauswirkungen / Eingriffen 24

8.1 Darstellung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 24
8.2 Überprüfung der Eingriffssituation (bestehendes/zukünftiges Baurecht) 25
8.3 Darstellung des Verlustes von Baumbestand (Schutz durch Baumschutzsatzung) 26
8.4 Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan 26

9. Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan 28

9.1 Handlungsfeld Klimaschutz und Energie 28

10. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 28

11. Änderungen nach Abschluss der Offenlage 28

12. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 29

13. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse 30

14. Karten-/Planverzeichnis 33

15. Literatur- und Quellenverzeichnis 33

16. Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan 33

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2006 wurde das Planverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan HÖ 262 „ Einkaufszentrum Heideweg „ (gleichzeitig Änderung des Bebauungsplanes Holzen Nr. 15) förmlich eingeleitet. Für den B-Plan soll nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde im Jahre 2004 das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Dementsprechend ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – und damit auch für den HÖ 262 – eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Aufgaben der Umweltprüfung bzw. die Inhalte des Umweltberichtes gehen aus § 2 (4) BauGB sowie der Anlage zum BauGB hervor.

Grundsätzliche Aufgabe des Umweltberichtes ist es demnach, die verschiedenen Umweltbelange, die von den geplanten Festsetzungen des B-Plans berührt sind, gebündelt darzustellen und die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei werden auch evtl. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt sowie die Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert.

Im Weiteren werden im Umweltbericht Maßnahmen dargestellt, durch die Umweltauswirkungen vermieden bzw. vermindert werden, sowie Maßnahmen, die einer evtl. erforderlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Zudem ist es eine Aufgabe des Umweltberichtes, Maßnahmen festzulegen, mit denen die erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach der Durchführung des Bebauungsplanes überwacht werden sollen (Monitoring).

Näheres zu den gesetzlichen Grundlagen sowie zur Methodik der Umweltprüfung ist in Kap. 2 (Rechtliche Rahmenbedingungen und Methodische Vorgehensweise) erläutert.

Das Büro Grünkonzept Landschaftsarchitekten aus Coesfeld ist beauftragt den Umweltbericht zur Maßnahme zu erarbeiten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan HÖ 262 „Einkaufszentrum Heideweg„ befindet sich im Siedlungsschwerpunkt Holzen zwischen der Ostseite der

Kreisstraße, der Südseite der Straße Heideweg sowie der Westseite der Grundstücke Heideweg 51 und Vorhölterstraße 15-19. Die südliche Grenze bildet die Verlängerung der Vorhölterstraße. Um die Auswirkungen des Vorhabens auch auf die Umgebung zu erfassen wurde der Untersuchungsraum in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund in einer Größe von ca. 4,6 ha festgelegt. Die Abgrenzung ist dem beiliegenden Plan „Biotoptypen im Untersuchungsraum“ zu entnehmen.

1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes

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. Östlich benachbart an das Kirchengelände befinden sich Stellplätze des angrenzenden EDEKA-Marktes sowie eine Stellplatzanlage eines privaten Eigentümers. Bei den südlich gelegenen Stellplätzen handelt es sich um einen öffentlichen Parkplatz, auf dem zur Zeit der Wochenmarkt stattfindet. Das Grundstück weist im nördlichen und westlichen Randbereich ebenfalls Baumbestand auf.

Im Osten des Untersuchungsraumes befinden sich neben dem EDEKA-Markt im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen (Filiale der Sparkasse Dortmund, Eiscafé, Spielwarengeschäft, Zahnarztpraxis) und in den oberen Geschossen Wohnnutzung, mit geringem Grünflächenanteil, z. T. auf Tiefgaragen. Den Untersuchungsraum nördlich des Heideweges prägen überwiegend Geschäftsbauten und Dienstleistungen (Bank, Gaststätte). Westlich der Kreisstraße wird der Untersuchungsraum bestimmt durch öffentliche Einrichtungen mit Grünflächen (Kindergarten, Schule), durch die Stellplatzanlage eines Discountmarktes (PLUS) sowie von Wohn- und Geschäftshäusern im Bereich der Kreuzung Kreisstraße/Heideweg.
Bis auf die stärker frequentierte Kreisstraße und den Heideweg sind die Straßen als ruhige Wohnstraßen zu bezeichnen.

1.4 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren

Durch die im Folgenden beschriebene Bestandssituation und die beabsichtigte bauliche Entwicklung des Plangebietes ergeben sich Fragestellungen zu Umweltaspekten, die für die Umweltprüfung von Bedeutung erscheinen:

- Schallschutz
- Luftgüte
- Baumschutz , Ortsbild/Grünwirkung

- Energieversorgung der Betriebe und Haushalte
- Umgang mit dem Niederschlagswasser

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 BauGB

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§1 Abs.6Nr.7).
In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung;
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter;
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten (Anm.: In Dortmund sind solche Gebiete nicht festgesetzt, also nicht betroffen);
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung;
- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Baugesetzbuch schreibt in §2 (4) vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelt-auswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2.1.2 Sonstige Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechtes

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u. a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- 16./ 22./ 23. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft
- Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vom 02.06.2006

2.2 Methodische Vorgehensweise

2.2.1 Umweltprüfung im Planverfahren

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, d.h. mit fortschreitender Planungsdetaillierung (vom Vorentwurf des B-Plans über den Entwurf zur Offenlage bis zum Satzungsentwurf) wird auch der Umweltbericht entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände fortgeschrieben. Diese verfahrensbegleitende Umweltprüfung soll eine nachvollziehbare und ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen.

Mit dem Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Auf Grundlage der dort vorgebrachten Anregungen ist über die Abgrenzung des Untersuchungsraumes und die Festlegung des Untersuchungsrahmens ein abschließendes Ergebnis erzielt worden.
Der Entwurf des Umweltberichtes ist im weiteren Gegenstand sowohl der Öffentlichkeits-beteiligung nach § 3 (2) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.

2.2.2 Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG, d.h. getrennt für die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Auf quantitativ-rechnerische Verfahren soll hier verzichtet werden.

2.2.3 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.
Über §1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Damit ist die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen.
Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§4 Abs. 4 LG NW).
Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Dies ist im vorliegenden Planbereich des HÖ 262 nicht der Fall, da der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Bebaubarkeit bis zur GRZ 0,4 zulässt, im VEP Hö 262 jedoch eine GRZ von 0,8 vorgesehen ist. Dies wird durch eine vergleichende Bilanzierung mit der Gegenüberstellung des rechtsgültigen B-Planes und des neuen VEP im Laufe des Verfahrens überprüft und führt zu einem Ausgleichserfordernis.
Es werden im Umweltbericht (Kap. 8) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs bzw. der Auswirkungen auf die Umwelt entwickelt und durch eine vergleichende Bilanzierung des geltenden und des geplanten Baurechts überprüft, ob für den geplanten Eingriff ein Ausgleichserfordernis entsteht.

2.3 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seiner Sitzung am 26.04.2006 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebbauungsplanes HÖ 262 – Einkaufszentrum Heideweg – und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Es erfolgte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB in Form eines 14-tägigen Planaushanges (26.06.- 10.07.2006). Es sind keine Anregungen vorgebracht worden.

2.4 Ergebnisse Scoping

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004) sind bis zum 11.12.2006 aus dem Scoping zum Planverfahren nachfolgende Anregungen eingegangen:

Pflanzen und Tiere

- Änderung der Planung so, dass die Bäume (Nr. 1 bis 10) ungestört erhalten werden können.

Boden und Wasser

- Auf Grund der weiteren Versiegelung im Ortsmittelpunkt wird u. a. vorgeschlagen, dass auf der Wiese im südlichen Untersuchungsraum, östlich der Kreisstraße, eine Aufwertung vorgenommen wird.
- Des weiteren wird eine extensive Begrünung des Daches vorgeschlagen.
- Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes soll untersucht werden, ob das anfallende Regenwasser nicht in einem anzulegendem Regenwasserrückhaltebecken auf der südlichen Wiese gesammelt werden kann.

Sonstiges, hier: Immissionsschutz und Förderung regenerativer Energien in Neubaugebieten

- Es wird angeregt, im weiteren Verfahren die Arbeitshilfe zur Bauleitplanung und Immissionsschutz, Staatliches Umweltamt Hagen, November 2006, zu integrieren.
- Ferner wird der Einsatz regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) angeregt.

3. Alternativdiskussion

3.1 Standortbegründungen für das Vorhaben

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-Lebensmittelsupermarktes wird eine Stärkung des Holzener Zentrums im

Sinne des Masterplans Einzelhandel erzielt. Die bereits vorhandenen Einkaufsangebote sollen durch den verlagerten EDEKA-Markt ergänzt werden.
Für den gewählten Standort spricht die Lage innerhalb des bebauten Teiles von Holzen. Das Grundstück kann für die innerstädtische Nachverdichtung genutzt werden, und so kann dem Flächenverbrauch in der freien Landschaft entgegengewirkt werden.

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Der Zuschnitt des Bebauungsplangebietes lässt keine wesentlich anderen Planungsvarianten zu. Zielsetzung ist die städtebauliche Betonung der Kreuzungssituation Kreisstraße/Heideweg. Insofern bildet der Baukörper EDEKA eine Fortführung der durch den Baumbestand entlang der Kreisstraße vorgeprägten Raumkante (s. auch Kap. 4).

4. Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Der bislang untergenutzte Siedlungsschwerpunkt soll städtebaulich aufgewertet und als Einkaufsstandort weiterentwickelt werden. Hierzu soll der EDEKA-Markt auf das Eckgrundstück Kreisstraße/Heideweg verlagert werden. Der Gebäudekörper orientiert sich hinsichtlich des Fassadenverlaufs an den leicht geschwungenen, unmittelbar angrenzenden Straßen und fasst damit baulich den Straßenraum. Die Höhe der baulichen Raumkante steigt zum Kreuzungspunkt leicht an, um den stadträumlichen Schwerpunkt gerecht zu werden. Damit wird die städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich des Ortsteilzentrums aufgewertet und gleichzeitig die Zentrenfunktion signalisiert. Eingangsbereich und Schaufensteröffnungen sowie die vorgesehene Außengastronomie werden an der Ostseite des Gebäudekörpers platziert, damit die Angebotskonzentration entlang des Heidewegs gewahrt bleibt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrten sind sowohl aus Richtung Norden über den Heideweg als auch aus Richtung Westen über die Kreisstraße vorgesehen. Die Anlieferung des Marktes erfolgt in der komplett eingehausten, in der im südlichen Teil des Hauptbaukörpers befindlichen Anlieferungsfläche. Die Stellplatzflächen werden östlich und südlich des neu zu errichtenden Marktes untergebracht (ca. 120 Stellplätze). Hierzu werden die teilweise bereits vorhandenen Stellplatzanlagen soweit möglich in das Gesamtkonzept integriert. Es werden weiterhin ca. 24 Fahrradabstellplätze angeordnet. Die Stellplatzanlagen sollen

durch Bodendecker und Sträucher begrünt sowie durch Bäume, gegliedert und gestaltet werden.

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen (Haltepunkt an der Kreisstraße im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

4.3 Entwässerungskonzept

Für die Grundstücksentwässerung im Plangebiet ergeben sich für den nördlichen Grundstücksbereich mit der EDEKA-Immobilie und für die südliche Stellplatzanlage jeweils unterschiedliche Entwässerungsmaßnahmen[1]:

- die bestehenden Parkplatzflächen im Süden des Plangebietes entwässern weiterhin (Bestand) über die im Süden liegende Vorhölterstraße, dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt und bleibt bestehen.
- eine Versickerung des anfallenden Regenwassers (Fläche EDEKA-Immobilie und östlich gelegene Stellplätze) ist ausgeschlossen (in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund). Es besteht lt. Umweltamt nicht die Erfordernis, eine Klärung des anfallenden Regenwassers vorzunehmen. Das Regenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal im Heideweg, der zum Gewässer „Krummer Peter“ geführt wird, eingeleitet. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt über ein Rigolensystem, das in die Parkplatzanlage integriert werden kann.
- Hinsichtlich der erforderlichen Bwk M3 Betrachtung zur Einleitung in das Gewässer Krummer Peter wurde durch das Tiefbauamt aktuell ein Auftrag an ein Büro vergeben, dass die umliegende Bestandsbebauung, die bereits in das Gewässer einleitet, untersucht. Das geplante Vorhaben wird bei der Untersuchung berücksichtigt.

  Zum Baugenehmigungsverfahren können die erforderlichen entwässerungs-technischen Angaben zu Lage, Größe und Ausführung der Behandlungsanlage für belastetes Niederschlagswasser gemacht werden.
- das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich des Heideweges mit Ableitung in den Hauptkanal, in der L 672 Kreisstraße, angeschlossen werden.

[1] Entwässerungstechnische Untersuchung zum VEP Hö 262 „Einkaufszentrum Heideweg“ in Dortmund-Holzen, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, Stand: 01.12.2006

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die Erhaltung eines Teils des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet (entlang der Kreisstraße, zwischen neuem EDEKA-Markt und der südlich vorhandenen Stellplatzfläche) ist als wichtigste Maßnahme zu sehen. Der Verlust von Bäumen im Plangebiet wird durch Ersatzpflanzungen (14 Bäume) im Bereich der zukünftigen und vorhandenen Stellplatzanlagen ausgeglichen. Unter dem Gebot der Minderung des Eingriffs sollen einige zusätzliche grünordnerische Maßnahmen erfolgen. Dazu zählen die Begrünung von Flächen um den EDEKA-Markt mit standortgerechten Gehölzen und Stauden, die Anpflanzungen von weiteren 13 Bäumen innerhalb der Stellplatzanlagen sowie die extensive Begrünung des Daches (250 m²) des geplanten Einkaufzentrums. Durch die o. a. Baumpflanzungen auf der vorhandenen Stellplatzfläche (bisheriger Mehrzweckplatz) werden auch Entsiegelungsmaßnahmen realisiert.

4.5 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen

Für das Sondergebiet ergibt sich bei einer Gesamtfläche von 7.056 m² und einer überbaubaren Fläche von 2.212 m² sowie einer Stellplatzfläche von 3.300 m² eine GRZ von genau 0,78 (0,8).

Emissionen entstehen durch den Individual- und Anlieferungsverkehr im Plangebiet und die Heizungsanlagen des zukünftigen Gebäudes.

5. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

5.1 Planungsverbindliche Vorgaben

5.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

5.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt den Bereich als gemischte Baufläche mit der ergänzenden Darstellung „Siedlungsschwerpunkt (Ortsteilzentrum)“ dar.

5.1.3 Landschaftsplan

Der Untersuchungsraum einschl. des Änderungsbereiches liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd.

5.1.4 Bebauungsplan Holzen Nr. 15

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan Holzen Nr. 15 aus dem Jahre 1974. Dieser setzt im Norden Fläche für Gemeinbedarf für die Kirche und im Süden Mehrzweckplatz fest. Der Bebauungsplan sieht einen öffentlichen Fußweg vom Heideweg bis zum Mehrzweckplatz vor, für den vor dem jetzigen EDEKA realisierten Fußweg gilt die Änderung Nr. 3. Für den Kreuzungsbereich Heideweg / Kreisstraße gilt die Änderung Nr. 5, die eine geringfügige Änderung entsprechend des vorhandenen Straßenausbaus beinhaltet.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HÖ 262 erfordert gleichzeitig eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Holzen Nr. 15.

5.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente

5.2.1 Umweltplan Dortmund

Im Umweltplan der Stadt Dortmund (Stand Oktober 2002) sind die umweltrelevanten Grundlagen für das Dortmunder Stadtgebiet zusammengefasst, bewertet und für die städtebauliche Planung aufbereitet. Im Folgenden sind die wesentlichen Aussagen, die den Untersuchungsraum betreffen, aufgeführt:

<u>Karte 2: Versiegelungsgrad</u>

Die Bereiche mit vorhandener Bebauung einschl. des Gemeindehauses sind mit 40-60% Versiegelungsgrad angegeben, der Mehrzweckplatz mit 80-100% sowie die übrigen Flächen (Grünflächen des Gemeindezentrums, Wiesenfläche im Süden) mit 0-20%.

<u>Karte 4: Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte</u>

Zone 0: Austritte nicht zu erwarten.

<u>Karte 6: ökologische Bewertung der Böden</u>

Das Standortpotential wird mit mittel bewertet und als Wertstufe III dargestellt. Der Bereich ist jedoch mit der Darstellung „Naturferne Böden“ (stark eingeschränkte Bodenfunktion) überlagert.

Karte 8: Bodendenkmäler

Kein Bodendenkmal betroffen.

Karte 9: Altlasten

Keine Altlasten vorhanden.

Karte 10: Gesamtbewertung Boden

Keine Angaben.

Karte 11: Ökologische Bewertung Wasser, hier: empfindliche Grundwasserbereiche

Der Bereich liegt in der Wasserschutzzone III B.

Karte 12: Angaben zur Grundwassersituation

Der Bereich liegt in der Wasserschutzzone III B. Die Karte verzeichnet östlich des Untersuchungsraumes einen Messpunkt mit der Angabe GW – Flurabstand 2-5 m.

Karte 14: Flechtenkartierung

Der Untersuchungsraum ist mit dem Luftgüteindex 1,1 – 1,2 dargestellt und als hoch belastet bewertet.

Karte 15: Klimafunktion, hier: Stadtklima

Der Untersuchungsraum ist durch „Villenklima“ geprägt.

Karte 18: Gesamtbewertung Pflanzen und Tiere

Keine Angaben.

Karte 19: Biotopverbund

Keine Angaben.

Karte 20: Verkehrslärm Straße, tagsüber

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Auswirkungsbandes der Autobahn A1 mit 50 – 55 dB(A), zusätzliche Belastungen ergeben sich durch die Kreisstraße (60 - 65 dB(A).

Karte 21: Verkehrslärm Straße, nachts

Nachts wirkt sich die Autobahn mit 50 - 55 dB(A) aus, zusätzlich belastet ist die Bebauung an der Kreisstraße mit 55 – 60 dB(A).

Karte 25: Beurteilung der Lärmbelastungen

Die Überschreitung des Grenzwertes der VerwV NW zur Durchführung des §47a BImSchG für Wohnnutzung von 49dB(A) nachts durch Straßenverkehr ist für die Straßenrandbebauung an der Kreisstraße gegeben.

Karte 26: Erholungseignung

Der Untersuchungsraum ist Teil eines Siedlungsraumes; der wiederum liegt innerhalb eines strukturreichen Landschaftsraumes mit guter Eignung für die Erholung.

Karte 27: Abgrenzung von Raumeinheiten

Der U-Raum liegt in der Raumeinheit: Markenlandschaft im Dortmunder Süden.

Karte 29: Biotopverbund und Nutzungseignung

Keine Angaben.

5.2.2 Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung

Der Untersuchungsraum, als ein Teil des Siedlungsraumes Holzen, liegt im Äußeren Grünring des Radial-Konzentrischen-Freiraummodells. In dem Gutachten des Büros grünplan von 1998 sind keine weiteren Aussagen zum Untersuchungsraum getroffen.

5.3 Zusammenfassende Wertung

Bei der Auswertung der Unterlagen sind folgende Aussagen zu den Schutzgütern aufgefallen und bei der Planung zu berücksichtigen:

- Schutzgut Wasser: Der Bereich liegt in der Wasserschutzzone III B.
- Schutzgut Mensch: Lärmbelastung nachts für Wohnbebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen.
- Schutzgut Klima und Luft: Lufthygienisch hohe Belastung des Raumes.

6. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)

6.1.1 Menschen

Der Untersuchungsraum ist geprägt durch eine Mischung aus verschiedenen Nutzungsformen (s. 1.3). Belastungen ergeben sich lt. Umweltplan der Stadt Dortmund

nachts durch Verkehrslärm im Bereich der Hauptverkehrsstraße sowie der im Südosten des Siedlungsraumes verlaufenden Autobahn. Aus lufthygienischer Sicht ist eine hohe Belastung des Raumes vorhanden. Der eigentliche Bebauungsplanbereich weist am Heideweg ein ehemaliges Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde aus, das innerhalb des Lärmbandes der Kreisstraße liegt.

6.1.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen beeinflusst. Der Untersuchungsraum (UR) 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 (überwiegend Eschen, STU zwischen 0,80 und 1,30 m, geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vom 02.06.2006) an der Kreisstraße. Gehölzreiche Außenanlagen besitzen die Schule und der Kindergarten im Westen des UR. Im Süden befindet sich eine der letzten Freiflächen des Siedlungskern von Holzen, die als Wiesenbrache anzusprechen ist und vermutlich ein bis zweimal im Jahr gemäht wird. Im Osten befinden sich innerhalb der Geschoßwohnungsbauten kleinteilige Grünflächen mit überwiegend Ziersträuchergruppe im Wechsel mit Rasenflächen sowie wenige Einzelbäumen (s. Plan Nr. 611-01, Biotoptypen im Untersuchungsraum, M/1:2.000).
In einem weiteren Plan zur Bestandssituation (s. Plan Nr. 611-02, Realnutzung mit Biotoptypen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, M/1:500) ist dargestellt, welche Baumarten, mit Angaben von Stammumfang und Kronendurchmesser, im eigentlichen Plangebiet vorhanden sind.
Untersuchungen zu Tieren liegen nicht vor. Aufgrund der Struktur des UR ist eine geringe Bedeutung für die Fauna anzunehmen, da vor allem die umgebende Bebauung und die Straßenzüge als Barrieren zu werten sind.

6.1.3 Boden und Wasser

Das Untersuchungsgebiet zählt zu den Hellwegbörden, Untereinheit Schwerter Lößterrassen[2]. Nach Norden schließt die westfälische Tieflandsbucht an. Das von höheren Ruhrterrassen breitflächig und sanft über mittlere und niedere Terrassen zur Ruhraue abfallende Gelände hat meist gute, mäßig basenreiche Braunerden auf im Unterboden örtlich verdichtetem Lößlehm. Das Gelände im Bebauungsplangebiet fällt um insgesamt 3 m geringfügig in südöstliche Richtung ab.

[2] Die naturräumlichen Einheiten, Blatt 110 Arnsberg, 1969

Der Bereich liegt in der Wasserschutzzone III B. Natürliche Vorfluter kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

6.1.4 Luft und Klima

Wie bereits unter dem Schutzgut Mensch erläutert, sind lufthygienische Vorbelastungen gegeben (s. 6.2.2). Hinsichtlich des Kleinklimas wirken sich die Gehölzbestände und die größere Rasenfläche sowie die Wiesenbrache ausgleichend aus, das Kleinklima entspricht dem „Villenklima“ (s. 5.2.1).

6.1.5 Landschaftbild/Stadtbild

Im Bebauungsplan Holzen Nr. 15 aus dem Jahr 1974 ist im Siedlungskern von Holzen eine Fläche für Gemeinbedarf für die Kirche und ein Mehrzweckplatz vorgesehen. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist nur ein Gemeindehaus (Einzelgebäude) entstanden, der südlich angrenzende Platz ist überwiegend als Stellplatz genutzt. Der Platz ist zur Kreisstraße mit Bäumen bestanden.

6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das nordwestliche Grundstück im Planbereich wurde bis Ende 2005 als Gemeindeeinrichtung der evangelischen Kirchengemeinde Syburg Auf dem Höchsten und als städtischer Jungendtreff genutzt. Die Fläche ist inzwischen in das Eigentum der Evangelischen Kirche Dortmund und Lünen, Vereinigte Kirchenkreise Dortmund übergegangen.

6.2 Grundbelastungen des Raumes

6.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

Nicht bekannt.

6.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Wie die Auswertung des Umweltplanes der Stadt Dortmund ergibt, ist der Untersuchungsraum mit dem Luftgüteindex 1,1 – 1,2 als ziemlich hoch belastet bewertet. Aufgrund der Erfahrungen mit dem sehr hohen Belastungen an der Brackeler Straße hat das Umweltamt der Stadt Dortmund für alle stark befahrenen Straßen Dortmunds im Rahmen eines „Grobscreenings“ die zu erwartenden Schadstoffbelastungen für die Schadstoffe Benzol, Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) berechet (Vorlage DS-Nr.: 04922-06). In diese Berechnung einbezogen wurden alle Straßen, die einen durchschnittlichen täglichen Verkehr > 15.000 KFZ/Tag aufweisen und zusätzlich mit Wohngebäuden bebaut sind. Bei Verkehrsmengen < 15.000 KFZ/Tag (Kreisstraße und

Heideweg) werden im Normalfall die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen daher für die Bewohner im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums nicht[3].
Zu beachtende Gerüche sind nicht bekannt.

6.2.3 Schall und Erschütterungen

Nicht bekannt (s. auch 7.1).

6.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Vorbelastungen des Raumes beschränken sich auf Lärm im Bereich der Hauptverkehrsstraßen und eine Gesamtbelastung durch Luftschadstoffe. Die Gehölzbestände und Freiflächen im Untersuchungsraum wirken für das Kleinklima ausgleichend. Im Untersuchungsraum bestehen großflächige Versiegelungen. Der Siedlungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B.

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG)

7.1 Menschen

Die Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen erfolgt für die Wirkungsbereiche Verkehrsbelastung und Lärmimmission an hand der zu erstellenden Verkehrsprognosen und des Lärmgutachtens. Zur Überprüfung der Lärmauswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die angrenzenden Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben[4]. Dabei wurden Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt, wie z. B. keine Verladetätigkeit nachts, die komplette Einhausung des Verladebereichs mit einem automatischen Tor an der Einfahrt zur Halle, bituminöse Ausführung der Fahrgassen auf dem Parkplatz.

[3] Stellungnahme zum Scoping, Umweltamt der Stadt Dortmund, 07.12.2006

[4] Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum VEP Hö 262 „Nahversorgung in Dortmund-Holzen“, Dortmund, Stand: 11.04.2007

Gewerbelärm

Der seit 1974 vorliegende Bebauungsplan Holzen Nr. 15 setzt für die Gebiete östlich des Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet fest.

Im Norden befindet sich der bestehende EDEKA-Markt in dem an das Plangebiet angrenzenden eingeschossigen Gebäude. Zukünftig soll hier ebenfalls eine gewerbliche, in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung untergebracht werden.

Östlich der südlichen Stellplatzanlage besteht ein viergeschossiges Wohngebäude, in dem im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen untergebracht sind.

Die nördlich des Heidewegs gegenüber dem Plangebiet liegenden Flächen werden nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet beurteilt. Bei den nördlich des Heidewegs angrenzenden eingeschossigen Gebäuden handelt es sich um einen Nutzungsmix, aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, die gemäß BauNVO alle in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Nördlich hinter diesem ausschließlich gewerblich genutzten Gebäudebereich schließt sich die Wohnnutzung an.

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

Aufgrund dieser Nahtstelle des Einkaufszentrums mit Stellplätzen und den nach § 34 BauGB sowie § 30 BauGB WA-Gebieten sowie der faktischen Nutzungen kann hier von eine Gemengelage ausgegangen werden. 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 hier betroffene Wohnbebauung hält die Stadt Dortmund die Ansetzung eines Zwischenwertes von 57 dB(A) für geeignet.

Als lärmmindernde Maßnahmen werden die bituminösen Ausführungen der Fahrgassen, die Einhausung der Anlieferung, die Beschränkung der Nutzungszeiten der südlichen Stellplatzanlage sowie der Einsatz „lärmarmer“ Einkaufswagen vorgesehen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Zurzeit unmittelbar vor den Geschäftslagen befindlichen Stellplätze werden zugunsten einer neu gestalteten Fäche, die einerseits zur Hälfte begrünt und andererseits teilentsiegelt mit Rasengittersteinen versehen wird, um die entsprechend erforderliche Feuerwehrzufahrt zu gewährleisten, beseitigt.

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. An den nördlich und westlich angrenzenden Gebäuden sowie an allen anderen Wohngebäuden erreichen die Immissionswerten zwischen 49 – 57 dB(A) und führen daher zu keinen Überschreitungen.

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.

Luftschadstoffe

Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden eingehalten. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen für die Bewohner im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums nicht[5] (s. auch Pkt. 6.2.2).

7.2 Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Biotopstrukturen (10 Bäume geschützt durch die Baumschutzsatzung, Rasenflächen) auf dem Eckgrundstück Kreisstraße/Heideweg gehen verloren. Auf dem südlich angrenzenden Mehrzweckplatz wird 1 Baum, der geschützt ist, verloren gehen. 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: Nr. 6, 8 - 10). Die vier Bäume können bei entsprechenden Maßnahmen vor der Baumaßnahme (siehe RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie während der Baumaßnahme (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) geschützt und auf Dauer erhalten werden.

7.3 Boden und Wasser

Die Erschließung und Bebauung des Gebietes bedingt eine Versiegelung bisher offener Bodenflächen und bedeutet somit einen Verlust an belebter Bodenzone. Dies ist nicht

[5] siehe Stellungnahme des Umweltamtes, Stadt Dortmund, vom 22.01.07; verwaltungsinterne Beteiligung

vermeidbar. Das Grundwasser ist von der Bebauung nicht direkt betroffen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers aus dem Parkplatz- und den Dachflächen ist ausgeschlossen (s. Pkt. 4.3 Entwässerungskonzept).

7.4 Luft und Klima

Heizungsanlagen und der erhöhte Individualverkehr sowie ein leicht erhöhter Anlieferungsverkehr[6] im Bebauungsplangebiet wirken sich auf die Luftverhältnisse aus. Die neue größere Bebauung und die sonstigen zusätzlichen Versiegelungen wirken sich auf das Kleinklima in Form erhöhter Aufheizung aus. Ausgleichend wirken weiterhin die verbliebenen Bäume entlang der Kreisstraße sowie die zusätzlichen Bäume, die im Rahmen des Planvorhabens angepflanzt werden.

7.5 Landschaftsbild/Stadtbild

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. Durch die Bebauung werden Bäume weichen müssen, die jedoch durch ihr Alter und ihren Standort weniger bedeutsam für das Ortsbild sind. Erhalten bleiben die Bäume entlang der Kreisstraße, die diesen Bereich des Ortsbildes wesentlich mit bestimmen und prägen.

7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Zur Realisierung des Lebensmittelsupermarktes soll das seit dem 31.12.2005 leer stehende Gemeindehaus abgebrochen werde. Die evangelische Kirche muss aus Kostengründen auf die Gemeindeeinrichtung verzichten.

7.7 Wechselwirkungen

Nicht zu erwarten.

7.8 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Durch die Errichtung des EDEKA-Marktes auf dem Eckgrundstück Kreisstraße/Heideweg ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt.

[6] Generalplaner Infrastuktur Dr.-Ing. Leßmann GmbH, Verkehrsuntersuchung zum VEP Hö 262 „Nahversorgung“ in Dortmund-Holzen, Dortmund, 20.02.2007

Durch die Baumaßnahme selbst können temporäre Auswirkungen auftreten. Die Wirkungen durch den Baustellenbetrieb sind vor allem die Emissionen von Lärm, Erschütterungen und Luftschadstoffen.
Wesentliche anlagebedingte umwelterhebliche Auswirkungen resultieren aus der Umnutzung und Veränderung der direkt betroffenen Fläche und dadurch die damit verbundene Umnutzung und den Verlust von Vegetationsflächen bzw. Bäumen.

7.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Falls das Einkaufszentrum (EDEKA-Markt) nicht realisiert wird, besteht weiterhin der rechtgültige B-Plan Nr. 15. Es werden sich hinsichtlich der Schutzgüter keine Veränderungen zum Status quo ergeben.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Umweltauswirkungen / Eingriffen

8.1 Darstellung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplanes erreichen. 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.

8.2 Überprüfung der Eingriffssituation (bestehendes/zukünftiges Baurecht)

Da für den Bereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, ist nachfolgend eine vergleichende Bilanzierung erstellt, um zu prüfen, ob für den geplanten Eingriff ein Ausgleichserfordernis entsteht.

Rechtskräftiger B-Plan Holzen Nr. 15, Änderung Nr. 3			
Biotoptypen	**Biotop-wert**	**Fläche** (qm)	**Bewertungs-zahl**
versiegelte Fläche - Kirchengrundstück	0	1.469	**0**
Grünfläche - Kirchengrundstück	6	2.203	**13.218**
versiegelte Fläche - Stellplätze	0	552	**0**
versiegelte Fläche - Mehrzweckplatz	0	3.278	**0**
versiegelte Fläche - öffentl. Verkehrsfl.	0	28	**0**
Gesamtfläche (qm):		7.530	
Gesamtpunkte Bestand:			**13.218**

Neuer B-Plan Hö 262 -Einkaufszentrum Heideweg			
Biotoptypen	**Biotop-wert**	**Fläche** (qm)	**Bewertungs-zahl**
versiegelte Fläche - Sondergebiet	0	1.962	**0**
versiegelte Fläche - öffentl. Verkehrsfl.	0	265	**0**
versiegelte Fläche - Stellplatzanlagen	0	1.415	**0**
versiegelte Fläche - Erschließung	0	1.932	**0**
teilversiegelte Fläche - Feuerwehr	3	183	**549**
Priv. Grünflächen - 75% Anpflanzg.	8,5	1.319	**11.212**
Dachbegrünung - Gebäude EZ	6	250	**1.500**
versiegelte Fläche - öffentlicher Fußweg	0	204	**0**
Gesamtfläche (qm):		7.530	
Gesamtpunkte Planung:			**13.261**

Hinweis: Die Grünfläche des Kirchengrundstückes wird mit 6 bewertet, da es sich hier überwiegend um Rasenflächen handelt. Die zukünftigen Privaten Grünflächen werden mind. zu 75 % mit standortgerechten Gehölzen und Stauden begrünt und auf Grund des höheren Gehölanteils mit 8,5 bewertet.

Bei der vergleichenden Bilanz ergibt sich rein rechnerisch ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes von ca. 100 %.

8.3 Darstellung des Verlustes von Baumbestand (Schutz durch Baumschutzsatzung)

Ein Teil der Bäume im Plangebiet sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt (s. Baumbestandsverzeichnis, Plan-Nr. 611-02). Von den geschützten Bäumen müssen 11 Bäume der Planung weichen (Ersatzpflanzung 14 Bäume). Zum Ausgleich und zur Stellplatzbegrünung werden im Plangebiet insgesamt 27 Bäume gepflanzt (s. Pkt. 8.4).

8.4 Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan

Dachbegrünung

Auf dem mit einem **A** gekennzeichneten Gebäude ist eine **Dachbegrünung** vorzusehen. Es ist mindestens eine Fläche von 250 m² extensiv zu begrünen. Die zusammenhängende Fläche ist mindestens mit einer **Sedumsprossen-Begrünung** (durchwurzelbarer Raum: 8 cm) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung der Stellplatzanlagen

Bei der mit **B** gekennzeichneten Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens **10 Hainbuchen** (Art: Carpinus betulus, Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der mit **C** gekennzeichneten Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens **4 Eschen** (Art: Fraxinus excelsior, Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ groß sein. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen.

Bei der mit **D** gekennzeichneten Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens **4 Hainbuchen** (Art: Carpinus betulus, Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation

aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der mit **E** gekennzeichneten Bereich Heidestraße / Zufahrt Einkaufszentrum sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens **3 Spitzahorn** (Art: Acer platanoides, Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der mit **F** gekennzeichneten Stellplatzanlage / Einkaufszentrum sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens **3 kleinkronige, standortgerechte Laubbäume wie Feldahorn (Acer campestre Elsrijk) oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia Brouwers)** (Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung privater Flächen

Die mit **G** gekennzeichneten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge zu begrünen und davon mind. 75 % mit **standortgerechten Gehölzen und Stauden**[7] zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die mit **H** gekennzeichnete Fläche ist mit Ausnahme der Übergänge zu begrünen. Die Fläche ist mit **bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen**[8] (Höhe bis max. 1,00 m) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit **I** gekennzeichneten Fläche sind mind. **2 großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume wie Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Eiche (Quercus robur) oder Linde (Tilia cordata)** (sämtlich Anpflanzstammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen

7 siehe Planzenauswahlliste mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation für den VEP Hö 262 – Einkaufszentrum Heideweg -, Anlage der Begründung

8 siehe 7

Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen[9] anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit **J** gekennzeichneten Fläche ist **1 großkroniger, heimischer, standortgerechte Laubbaum wie Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eiche (Quercus robur) oder Linde (Tilia cordata)** (sämtlich Anpflanzstammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich. Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² groß sein und ist mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen[10] anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstiges

Die mit **K** gekennzeichnete Fläche ist als erforderliche Aufstellfläche der Feuerwehr als **teilversiegelte Fläche (Rasengitterstein, hier: Beton / Kunststoff)** herzustellen und zu unterhalten.

9. Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan

9.1 Handlungsfeld Klimaschutz und Energie

Da das Plangebiet nur eine Größe von rund 8.000 m² aufweist, ist hier kein Energieversorgungskonzept erforderlich. Die Forderung gilt für Vorhaben ab 5 ha[11].

10. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Keine

11. Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Die Offenlegung des B-Planes erfolgte vom 11.06.2007 bis zum 11.07.2007. Es sind zwei Anregungen eingegangen.

---

[9] siehe 7

[10] siehe 7

[11] siehe Vorlage Nr. 05394-06, Förderung regenerativer Energien in Neubaugebieten, 28.09.06, Stadt Dortmund

Ein Anwohner hält im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand für erforderlich, da die Immissionen durch die zukünftig ansteigende Zahl der Parkplatzbenutzer sowie durch den Lieferverkehr erheblich steigen würden. Darüber hinaus sei durch die Erhöhung der Abgasimmissionen mit einer Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen. Außerdem stelle sich die Frage nach Ausgleichspflanzungen.
Die Verwaltung der Stadt Dortmund verweist in der Stellungnahme daraufhin, dass i. R. des Verfahrens eine Geräuschimmissionsuntersuchung erstellt wurde. Entsprechend dem Ergebnis ist die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht erforderlich, da u. a. durch bauliche Maßnahmen wie beispielsweise der Ausführung eines bituminösen Belages im Bereich der Fahrgassen sowie der Einhausung des Anlieferbereiches, die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.
Die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen und die prognostizierten Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage sind zu gering, als dass hieraus Emissionen zu befürchten wären, die zu Überschreitungen geltender Grenzwerte führen könnten. Hinzu kommt, dass die angrenzende Wohnbebauung an der Vorhölter Straße zur Stellplatzanlage durch eine ausreichend breite Abpflanzung von ca. 8 m abgeschirmt wird. Der Zufahrtsbereich von der Kreisstraße aus, wo am ehesten nennenswerte Emissionen entstehen könnten, hält ebenfalls einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung ein.
In der Stellungnahme wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

Die zweite Anregung erfolgte von der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e. V., mit dem Hinweis, die Nutzung von erneuerbaren Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich zu sichern.
Die Verwaltung der Stadt Dortmund verweist in der Stellungnahme daraufhin, dass die Anwendung von erneuerbaren Energien gemäß Ratsbeschluß nur für Vorhaben ab 5 ha angefordert werden kann. Da das geplante Vorhaben eine Größe von rd. 8.000 m² aufweist, kann hier kein Energieversorgungskonzept planungsrechtlich festgesetzt oder nachrichtlich gesichert werden.
In der Stellungnahme wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen. Es bleibt der Vorhabenträgerin überlassen, ob der Einsatz von erneuerbaren Energien zum Tragen kommen soll.

12. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und 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.

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Nacherhebung der prognostizierten Verkehrsmengen
- Überprüfung der Verkehrssteuerung
- Überprüfung der Schallschutz- bzw. lärmmindernden Maßnahmen
- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand angemessenerweise verlangt werden können. Die Stadt kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

13. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 262 „Einkaufszentrum Heideweg“ befindet sich im Siedlungsschwerpunkt Holzen östlich angrenzend an die Kreisstraße und umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. In dieser zentralen Lage von Holzen soll der vorhandene EDEKA-Markt auf das Grundstück der evangelischen Kirche verlagert werden. Geplant ist ein Neubau des EDEKA-Marktes mit einer Vergrößerung auf insgesamt ca. 2.100 m² Nutzfläche.

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Osten über den angrenzenden Heideweg sowie aus Richtung Norden und Süden über die das Plangebiet tangierende Kreisstraße. Stellplatzflächen (rd. 120 Stellplätze) für den ruhenden Verkehr werden östlich und südlich des neu zu errichtenden EDEKA-Marktes untergebracht.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und damit auch erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich Heideweg angeschlossen werden. Die bestehenden Stellplatzflächen im Süden werden gegenwärtig und auch künftig über die im Süden liegende Vorhölterstraße entwässert.
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 wird eine Rückhaltung über ein Rigolensystem vorgenommen, dass in die Stellplatzanlage integriert wird.
Das nordwestliche Grundstück im Plangebiet 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. Östlich benachbart an das Kirchengelände befinden sich Stellplätze des angrenzenden EDEKA-Marktes sowie eine Stellplatzanlage eines privaten Eigentümers. Bei den südlich gelegenen Stellplätzen handelt es sich bisher um einen öffentlichen Parkplatz/Mehrzweckplatz, auf dem auch der Wochenmarkt stattfindet. Das Grundstück weist im nördlichen und westlichen Randbereich ebenfalls Baumbestand auf.

Der Untersuchungsraum ist ein vorbelasteter Raum. Diese Vorbelastungen beschränken sich jedoch auf Lärm im Bereich der Hauptverkehrsstraßen und eine generelle Gesamtbelastung durch Luftschadstoffe. Die Gehölzbestände und Freiflächen im Untersuchungsraum wirken für das Kleinklima ausgleichend. Im Untersuchungsraum bestehen derzeit großflächige Versiegelungen.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen erfolgte für die Wirkungsbereiche Verkehrsbelastung und Lärmimmission an hand der erstellten Verkehrsprognosen und des Lärmgutachtens. Das Gutachten hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben punktuell leichte Überschreitungen der zulässigen Richtwerte nach TA-Lärm entstehen. Daher werden aktive Lärmschutzmaßnahmen (bituminöse Ausführung der

Fahrgassen, Überdachung der Fahrgasse des südlichen Parkplatzes, Einhausung der Anlieferung) vorgesehen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. 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 nicht.

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 Auswirkungen auftreten. Die Wirkungen durch den Baustellenbetrieb sind vor allem die Emissionen von Lärm, Erschütterungen und Luftschadstoffen.

Wesentliche anlagebedingte umwelterhebliche Auswirkungen resultieren aus der Umnutzung und Veränderung der direkt betroffenen Fläche und dadurch die damit verbundene Umnutzung und den Verlust von Vegetationsflächen bzw. Bäumen.

Ein Teil der Bäume im Plangebiet ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt. Von den geschützten Bäumen müssen 11 Bäume der Planung weichen (Ersatzpflanzung 14 Bäume).

Zum Ausgleich und zur Stellplatzbegrünung werden im Plangebiet insgesamt 27 Bäume gepflanzt. Des weiteren sind Flächen für die Begrünung mit Sträuchern und Bodendecken sowie Flächen (250 m²) für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Da für den Bereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, ist eine vergleichende Bilanzierung erstellt worden, um zu prüfen, ob für den geplanten Eingriff ein Ausgleichserfordernis entsteht. Bei der vergleichenden Bilanz ergibt sich rein rechnerisch ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes von ca. 100 %.

Aufgestellt, Coesfeld, den 08.08.2007

Dipl. Ing. Klaus Deppe
Grünkonzept
Landschaftsarchitekten
Cronestraße 4,
48653 Coesfeld
Tel: 02541/ 85027 Fax: 02541 / 85049
e-mail: info@gruenkonzept-deppe.de

14. Karten-/Planverzeichnis

- Plan Nr. 611-01, Biotoptypen im Untersuchungsraum, M/1/2000
- Plan Nr. 611-02, Realnutzung mit Biotoptypen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, M/1/500
- Plan Nr. 611-03, Maßnahmenplan, M/1/500

15. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Geoserver NRW: Aussagen zu Boden, Biotopkatasterflächen, Landschaftsschutz
- Ludwig, Dankwart: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum, Januar 1991
- Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 110 Arnsberg, 1969
- Stadt Dortmund: Umweltplan Dortmund, Dortmunder Beiträge zur Umweltplanung, Dezember 2002 (CD)
- Stadt Dortmund: Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung, Dortmunder Beiträge zur Umweltplanung, 1998
- Stadt Dortmund: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund, Stand: 21.12.2004
- Stadt Dortmund: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund, Stand: 02.06.2006
- Stadt Dortmund: Bebauungsplan Holzen Nr. 15, Änderung Nr. 3 / Beiblatt Nr. 3
- Stadt Dortmund: Vorlage, Förderung regenerativer Energien in Neubaugebieten, Stand: 28.09.2006

16. Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

- Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum VEP Hö 262 „Nahversorgung“ in Dortmund-Holzen, Dortmund, Stand: 11.04.2007
- Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Entwässerungstechnische Untersuchung zum VEP Hö 262 „Einkaufszentrum Heideweg“ in Dortmund-Holzen, Dortmund, Stand: 01.12.2006
- Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Verkehrsuntersuchung zum VEP Hö 262 „Nahversorgung“ in Dortmund-Holzen, Dortmund, 20.02.2007