61/4-6
Jacqueline Kober
☎ 50 - 2 79 56
🖷 50 – 2 46 70 Oktober 2007

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

(VEP) Hö 262 – Einkaufszentrum Heideweg -

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 sowie der erforderlichen Stellplatzanlage. Da sich die Realisierung des Einkaufszentrums nicht mit den Festsetzungen des derzeit geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umsetzen lässt, wird die Änderung des Planungsrechtes durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren:

14.03.2006	Startergespräch
26.04.2006	Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
26.06. – 10.07.2006	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung per Planaushang gem. § 3 (1) BauGB
23.11. - 07.12.2006	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – hier: Scoping unter Versendung des Scopingfachbeitrages
20.12. - 22.01.2007	Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie beteiligter städt. Dienststellen
23.05.2007	Offenlegungsbeschluss
11.06. - 11.07.2007	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
13.09.2007	Satzungsbeschluss
02.11.2007	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

. . .

Zu den Anregungen:

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** forderte der Anwohner des nordöstlich angrenzenden Grundstückes, sein Grundstück von der Planung auszuschließen. Dieser Anregung wurde im weiteren Verfahren entsprochen.

Im Rahmen des **Scoping** wurde den Behörden ein Scopingfachbeitrag zugestellt. Ihnen wurde die Möglichkeit eingeräumt, sich hinsichtlich der Art der Umweltprüfung (Umfang des Umweltberichtes) sowie der Absteckung des Untersuchungsrahmens zu äußern.
Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW kritisierte die Inanspruchnahme von Grünfläche im „Ortsmittelpunkt". Die LNU schlug vor, die südlich angrenzende Wiese aufzuwerten und als Retentionsfläche zu nutzen. Da die Fläche im Fremdeigentum steht, konnte die Anregung nicht weiter verfolgt werden. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wurde eine extensive Dachbegrünung vorgeschlagen. Dieser Anregung konnte auf einem Teil der Dachfläche gefolgt werden.
Des Weiteren sollte die Umsetzung der Vorlage über erneuerbare Energien durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden. Dieser Anregung wurde im weiteren Planverfahren (siehe Satzungsvorlage Punkt 21.2. sowie Punkt 14) entsprochen, da mit der Vorhabenträgerin vereinbart wurde, verschiedene Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen (siehe unten).
Das Umweltamt der Stadt Dortmund äußerte Bedenken hinsichtlich des Baumschutzes. Die Planung sollte derart modifiziert werden, dass auch die Bäume 1 bis 10 erhalten bleiben können. Dieser Anregung konnte im Zuge der Planabstimmung in Teilen gefolgt werden.

Während der **Behördenbeteiligung** sowie der verwaltungsinternen Abstimmung sind verschiedene Anregungen eingegangen.
Aufgrund von Anregungen zu verkehrlichen Belangen wurde eine ergänzende Überprüfung der Signalsteuerung durchgeführt, im Bebauungsplan Fahrradabstellplätze gesichert, die Abgrenzung des Bebauungsplanes zur Sicherung des seitlichen Fußweges sowie des Anschlusses zur Vorhölterstraße erweitert sowie weitere Anregungen der Fachämter zur Ausführung verkehrlicher Anlagen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
Die Anregungen zur Außenwerbung wurden in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
Anregungen zu Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (oder unmittelbar angrenzend) wurden planungsrechtlich und vertraglich gesichert.
Der Anregung des Jugendamtes hinsichtlich der fehlenden Aufenthaltsqualität wurde insoweit entsprochen, als dass die vorhandenen Stellplatzflächen durch grünordnerische Maßnahmen und durch die Sicherung von Wegeverbindungen aufgewertet wurden. Raum für Kommunikation wird im Bereich des geplanten Einkaufszentrums durch ein Cafe mit Außengastronomie gesichert.
Das Umweltamt regte Schallschutzmaßnahmen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung an. Im weiteren Verfahren wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei konnte gemäß dem Ergebnis einer lärmtechnischen Untersuchung auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden. Zudem wurden die oben genannten Bedenken zum Baumbestand wiederholt. Das Umweltamt bat um Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes, was im weiteren Verfahren erfolgte. Die Anregungen zur Konkretisierung der Grünfestsetzungen wurden umgesetzt. Der Nachweis des ökologischen Vollausgleichs im Plangebiet erfolgte bis zum Satzungsbeschluss.

Die Stellungnahme der LNU war gleichlautend mit der zum Scoping (s. o.).

Alle Behörden und beteiligten Ämter erhielten eine Stellungnahme, wie mit ihren Belangen in der Abwägung umgegangen wurde.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** würdigte die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW, dass einige ihrer Anregungen umgesetzt wurden, regte aber nach wie vor den Einsatz regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) an. Dieser Forderung wurde nunmehr zum Satzungsbeschluss nachgekommen (siehe oben).

Während der zeitgleichen Beteiligung der **Öffentlichkeit** hat ein Anwohner der Vorhölter Straße die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme sowie Ausgleichspflanzungen angeregt. Der Rat beschloss, der Anregung für die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht zu folgen, da diese entsprechend dem Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung nicht erforderlich ist, soweit die im Gutachten beschriebenen und im Durchführungsvertrag gesicherten Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.
Der Anregung zur Herstellung des ökologischen Ausgleichs im Plangebiet wurde gefolgt.

Die LNU und der Anwohner der Vorhölter Straße wurden über den Beschluss des Rates in Kenntnis gesetzt.

Weitere Anregungen gingen nicht ein.

Verfahrensbegleitend wurden folgende Fachgutachten und Untersuchungen erstellt:

- Verkehrstechnisches Gutachten, Generalplaner Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, März 2007
- Verkehrstechnisches Gutachten, Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotens Kreisstraße L(672)/ Heideweg, Geiger & Hamburgier GmbH, Essen, Juni 2007
- Entwässerungstechnische Untersuchung, Generalplaner Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, Dezember 2006
- Umweltbericht, Fa. Grünkonzept, Coesfeld, August 2007
- Geräuschimmissionsuntersuchung, Generalplaner Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, April 2007
- Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Stadt Dortmund, Umweltamt, Juni 2005

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten und Untersuchungen sowie der Anregungen aus den Beteiligungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Hö 262 – Einkaufszentrum Heideweg - im Laufe des Verfahrens stetig weiterentwickelt und zum Abschluss des Verfahrens am 13.09.07 durch den Rat der Stadt Dortmund als Satzung beschlossen und ortsüblich am 02.11.07 bekannt gemacht.

Kober	Jakumeit	Albermann	Nickisch

W i l d e

Ltd. Städt. Baudirektor