Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 i. V. m. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634/FNA 213 - 1) zum Bebauungsplan Hom 275 - Luisenglück – und zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

I. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung folgender städtebaulicher Zielsetzungen / Nutzungen schaffen:

- Schaffung eines Wohnquartiers mit Nutzungsmischung einschließlich einer Tageseinrichtung für Kinder sowie Arrondierung mit gewerblichen Nutzungen;
- Ausbau der Straße Luisenglück durch die Tiefbauverwaltung, Schaffung von Radverkehrsanlagen und Gehwegen, Realisierung einer inneren Erschließung und fußläufige Anbindung des neuen Quartiers sowohl an die Stadtbahnhaltestelle Eierkampstraße als auch nach Westen an den neu geplanten S-Bahn-Haltepunkt Barop,
- Realisierung einer zentralen Grünachse mit Fußweg und eines Kinderspielplatzes im Osten des Plangebietes;
- Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit ergänzenden Fachmärkten sowie Gastronomie

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche: Im Norden (ehemaliges Gelände Schroerbau) ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen, das entlang der Straße Luisenglück durch Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen ergänzt wird. Auf der südlichen Teilfläche (Plateaufläche) ist ein Einzelhandelsstandort mit insgesamt maximal 2.300 m² Verkaufsfläche einschließlich eines Lebensmittel-Discounters und Gastronomie sowie zwei Fachmärkten bereits realisiert worden.
Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets (Wohn- und Urbanes Mischgebiet) ist die Realisierung öffentlicher Grünflächen, einer Grünverbindung entlang der Stadtbahn und eines großen Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Grünflächen sind mit Fußwegen durchzogen, die die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger gewährleisten und insbesondere die fußläufige Anbindung an die Stadtbahnhaltestellen „Eierkampstraße" im Osten und „Barop Parkhaus" im Norden gewährleisten.

Die zentrale Grünachse ist von der Straße Luisenglück über einen Quartiersplatz, auf dem Gastronomie angesiedelt werden soll, erreichbar, der über zwei großzügige Durchgänge an die auszubauende Straße Luisenglück anschließt. Das Bebauungskonzept im Bereich des Platzes minimiert die Lärmbelastung im dahinter liegenden Wohngebiet deutlich.

Insgesamt enthält der Bebauungsplan flexible Regelungen, darunter auch die großzügig gefassten Baufenster, die nur in einzelnen Teilbereichen enger gefasst oder

durch Baulinien zwingend zu bebauen sind. Gestalterische Festsetzungen wurden nur vereinzelt für sensible Bereiche in den Bebauungsplan aufgenommen (z. B. Werbeanlagen, Dachformen, Vorgärten).

Der Bebauungsplan wird flankiert durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Projektentwickler und der Stadtverwaltung abgeschlossen wurde.

Mit Datum vom 26.09.2024 hat der Rat der Stadt Dortmund den Bebauungsplan Hom 275 - Luisenglück - als Satzung beschlossen (s. Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 35016-24). Die Bekanntmachung des Ratsbeschlusses vom 26.09.2024 erfolgte in den Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 14 am 10.04.2026.
Mit Datum vom 26.09.2024 hat der Rat der Stadt Dortmund im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Hom 275 - Luisenglück - die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund vom 31.12.2004, aktualisierte Fassung (Stand 01.08.2022) festgestellt. Die Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses vom 26.09.2024 erfolgte in den Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 11 am 07.03.2025.

I. Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der weiteren Gutachten (verkehrstechnische Untersuchungen, Artenschutzfachbeitrag, Sanierungsplan nach § 13 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchoV), Erkundungen hinsichtlich eventueller bergbaubedingter Hohlräume und Lockerzonen(Bestimmung des Gefährdungs-potenzials und altbergbautechnische Sanierung), Lärmimmissionsschutzgutachten, Hydrodynamische Berechnung Regenwasser-Kanalisation – Überprüfung der Lastfälle „Gründächer", Bearbeitung der städtischen Checkliste zur Überflutungsschutzprüfung und konzeptioneller Überflutungsnachweis , Energiekonzept) sind im Umweltbericht zusammengefasst. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Diese sind durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan sowie der empfohlenen Kontrollen im Rahmen des Monitorings, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Hom 275 vorbereitet werden. Für eine detailliertere Einsicht in die oben genannten Maßnahmen wird insbesondere auf die Kapitel 6 und 7 des Umweltberichts verwiesen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine „Natur-auf-Zeit"-Fläche handelt war keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Es werden jedoch kleinflächig Kompensationsflächen in Anspruch genommen, die der Planfeststellung zum Bau der Stadtbahnstrecke zugeordnet sind. Diese Eingriffe wurden ermittelt und im Plangebiet kompensiert.

II. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Planaushang) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zahlreiche Anregungen zur Planung gegeben, die einer Abwägung unterworfen wurden und mit Stellungnahmen der Verwaltung versehen den Gremien zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt (hierzu s. Abwägungstabelle Anlage 1 der Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 35016-24).

b. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind diverse Stellungnahmen eingegangen.
Die Stellungnahmen wurden insbesondere zu Themenpunkten wie Immissionsschutz, Gehölz- und Artenschutz, Berücksichtigung von Grünzügen, Entwässerung, Entsorgung, Gewässereinleitung und Überflutungsschutz, zur Wohnraumflächen- und Einzelhandelsentwicklung, zur Zuwegung zu Einzelhandel und Gastronomie, öffentliche Stellplätze, Baumscheiben und Grünflächen, Ausbauplanung, Denkmalpflege, zur Verkehrsplanung einschließlich des Erschließungskonzeptes unter Berücksichtigung der Vorgaben der Feuerwehr und EDG, zur Berücksichtigung vorhandener und geplanter Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsanlagen), Bergbau, Altlasten, Radfahrverbindung sowie zur sozialen Infrastruktur abgegeben. Unter Berücksichtigung vorgebrachter Anregungen und der sonstigen weiteren Entwicklung des Gesamtkonzeptes wurden diverse Anpassungen des Vorentwurfes vorgenommen. Alle weiteren Stellungnahmen hatten überwiegend hinweisenden Charakter oder betrafen nur den Bebauungsplanvollzug. Im Übrigen wurden Stellungnahmen, denen nicht nachgekommen wurde, im Rahmen der Abwägung gewürdigt (hierzu s. Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 35016-24, Anlagen 2 und 3).

c. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nochmals Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden u. a. zu Themenpunkten Sicherheit des Eisenbahn- und Radverkehrs, Ferngasleitung, Waldbaumbestand, Wärmeversorgung des Plangebietes, Bauausführung, Immissionsschutz, Maßnahmen zur Klimaanpassung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Feuerwehr und EDG abgegeben. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und gewürdigt (hierzu s. unter Punkt 9 bzw. s. Anlage 4 und 5 Verwaltungsvorlage Drucksache Nr.: 35016-24).

III. Begründung zur Planauswahl nach Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden für den Wohnungsneubau und die Erweiterung des Stadtbezirkszentrums Hombruch Alternativen geprüft. Diese stellten sich für die angestrebten Nutzungen jedoch nicht als zweckmäßig heraus oder kamen wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht in Frage.

Ein Ziel der Planung ist gerade die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache östlich der Straße Luisenglück, die nicht vorhaben- sondern flächenbezogen ist. Dies folgt dem im Baugesetzbuch verankerten Gedanken einer verstärkten Innenentwicklung. Zudem ist die „Reaktivierung von Brachflächen" eines der wesentlichen Stadtentwicklungsziele, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegen.

Alternative Standorte mit den gleichen Planungszielen haben sich damit auch auf der Flächennutzungsplanebene nicht aufgedrängt.

Dortmund, den 20.04.2026

Niedergethmann
Fachbereichsleiterin