61/4-3
Volker Ashauer
F 27556

Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 6a und 10 a Baugesetzbuch(BauGB) zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark -

Räumlicher Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich zwischen den Straßen Am Rombergpark im Norden, der Bundesstraße B 54 im Osten und den Wald- und Grünflächen im Süden und im Westen.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark - wird im Norden durch die Straße Am Rombergpark begrenzt. Ca. 20,0 m östlich der bestehenden Zufahrt zum Torhaus verläuft die westliche Plangebietsgrenze in südlicher Richtung bis zur oberen Böschungskante des Wasserlaufs der offengelegten Schondelle.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft weiter in südöstlicher Richtung auf der Ostseite der Schondelle zwischen den hier angrenzenden Böschungs- und Parkflächen und dem vorhandenen Weg.
Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den vorhandenen Buchenwald. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches parallel zur B 54 in einem Abstand von ca. 30 m vom westlichen Fahrbahnrand.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,29 ha.

Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Flächennutzungsplan stellte bislang für den Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe“ dar. Mit der 57. Änderung wird im Parallelverfahren für den wesentlichen Teil des Änderungsbereichs die Zweckbestimmung in „Gastronomie und Beherbergungsgewerbe / Büro und Verwaltungsgebäude“ geändert, um das nachfolgend beschriebene Bauvorhaben zu ermöglichen. In den westlichen Randbereichen wird die Sondergebietsdarstellung zugunsten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Arrondierung des Rombergparks zurückgenommen.

Inhalt des Bebauungsplanes / Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 285 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung am ehemaligen Standort der Wirtschaftsschulen für Hotellerie und Gastronomie sowie des ehemaligen Gutshofes geschaffen worden.
Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung von funktionalen Vernetzungen sollte das städtebauliche Konzept die historische Bedeutung des Plangebietes, seine Lage im Raum und die im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungs- und Geländestrukturen beachten.

Anders als die historische Unterteilung in eine Westnutzung (Haus Brünninghausen bzw. WIHOGA-Nachfolgenutzungen) und eine Ostnutzung (ehemaliger Betriebshof) wird dem historischen „Schlosshof" im Westen durch einen größeren Gebäudeabstand mehr Raum gegeben werden.
Auf dem hieran angrenzenden Gelände (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 – südlich Am Rombergpark -) sollen zwei Höfe mit einem Nutzungsmix entstehen, die aufgrund des Geländeversprunges sich nunmehr in eine nördliche und eine südliche Entwicklungsfläche gliedern. Rad- und Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes und über den Geltungsbereich hinaus werden berücksichtigt.
Die Flächen werden als sonstige Sondergebiete (SO 1 – 4) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Als besondere Zweckbestimmung sind die Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgebäude, Bildungseinrichtungen und Tiefgaragen" sowie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes" (ergänzend zu v. g. Nutzungen im SO 1 und 3) und „Brauerei" (ergänzend im SO 2) einschließlich einer im Zusammenhang mit der Brauerei stehenden Verkaufsstelle (max. 50 m²) zulässig.

Für die Sondergebiete SO 1 und 2 liegen bereits konkrete Planungen eines Projektentwicklers für ein Hotel und eine Gastronomie mit Brauerei vor.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark -		05.11.2014
Beschluss zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes		05.11.2014
Scoping zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	06.05.2015 05.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	17.03.2016 15.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	03.07.2017 17.07.2017

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	06.10.2017 10.11.2017
Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark -	vom	12.07.2018
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	17.09.2018 29.10.2018
Feststellungsbeschluss zur 57. Änderung des Flächen-Nutzungsplanes sowie Satzungsbeschluss zur Aufstellung Des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark -	vom	28.03.2019
Genehmigung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom	08.07.2019

Die Genehmigung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde und der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt zum Bebauungsplan Hom 285 wurden am 20.09.2019 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung sind die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - in Kraft getreten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Zeitraumes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte keine Stellungnahme.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Während der vorgenannten Beteiligungsverfahren wurden die nachstehend aufgeführten Stellungnahmen abgegeben.
Nach der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW sind Auflagen und Beschränkungen, sowie die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten. Innerhalb des 20 m-Anbauverbotsstreifens der B 54 dürfen keine Bauwerke oder Verkehrsflächen angeordnet oder hergestellt werden.
Werbeanlagen, die von der B 54 eingesehen werden können, sind nicht zulässig. Die NN-Höhen sowie die Größe der Anlagen sind entsprechend zu begrenzen. Sämtliche Beleuchtungsanlagen sind zur B 54 wirkungsvoll abzuschirmen.
Die Rückstaufreiheit der Zufahrt (Verkehrserschließung) ist nachzuweisen.
In diesem Beteiligungsverfahren wurden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW Auflagen, Beschränkungen und Anregungen zur künftigen Verkehrsregelung gemacht.
Denkmalpflegerische Aspekte wurden von der LWL - Archäologie für Westfalen eingebracht. Gleichzeitig wurde die historische Entwicklung der Gehölze, die Bedeutung der „Wege und Blickbeziehungen“ wie beispielsweise die „nord-südlich ausgerichteten Baumachse“ hervorgehoben.

Forstrechtliche Einwände wurden durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW vorgebracht.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde auf den Störfallbetrieb Air Liquide in unmittelbarer Nähe des geplanten Bereiches sowie auf die Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde der Städte Bochum / Dortmund / Hagen hingewiesen. Die Belange der Luftreinhaltung seien im Planverfahren ebenfalls von Belang.
Die Untere Umweltschutzbehörde forderte ein Lärmimmissionsschutzgutachten in dem die Einwirkungen des PHOENIX - West - Geländes betrachtet werden. Vor allem sei hier zu prüfen, ob die obere Etage des geplanten Hotelbetriebes durch PHOENIX - West tangiert wird.
Die Emschergenossenschaft wies auf § 51 a LWG hin. Das Niederschlagswasser sollte nicht in die Mischkanalisation einfließen. Aufgrund der Nähe zum Vorfluter sollte sich eine gedrosselte Einleitung anbieten.
Die DEW wies darauf hin, dass die Durch- und Zugänge zur unmittelbar angrenzenden Stadtbahnanlage sowie zur Bushaltestelle weiter uneingeschränkt gewährleistet werden müssen. Des Weiteren ist die DSW 21 als Betreiber der Stadtbahn durch den Bauherrn/Eigentümer des Grundstücks von sämtlichen Ansprüchen, die ihm gegenüber aus dem Halten und Betreiben der Stadtbahn resultieren können, insbesondere im Hinblick auf Schallemissionen, Erschütterung und Verschmutzungen freizustellen. Die Freistellung sollte sowohl in Form einer Baulast als auch zusätzlich über eine Sicherung im Grundbuch in Form einer Duldungserklärung erfolgen.
Seitens der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt wurden diverse Anregungen und Forderungen an die Verwaltung formuliert u.a. in Bezug auf Artenschutz, Natur-, Boden- und Umweltschutz, Denkmalpflege, sowie verkehrliche Anforderungen.
Fragen zur künftigen Abfallentsorgung griff die EDG auf.
Bergbaurechtliche Erfordernisse stellte die Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie NRW dar. Gleichzeitig wurde auf das Vorhandensein von Grubengas und Erdwärme (Erlaubnisfelder im Eigentum der RWE Power AG) aufmerksam gemacht.
Auf Bergbautätigkeiten Dritter verwies die E.ON SE. Der gesamte Bereich ist als Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden könnten, festzusetzen (§ 9 Abs. 5 BauGB). Insbesondere wurde darauf aufmerksam gemacht, dass sich im südöstlichen Bebauungsplanbereich eine im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnung (Wasserschacht) befinden kann, deren Zustand und Lage nicht bekannt sind.
Artenschutzrechtliche Forderungen sowie Aspekte des Baumschutzes und des Baumersatzes wurden durch die Untere Naturschutzbehörde formuliert. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sei zu erstellen.
Die Untere Wasserbehörde wies auf den Bachlauf der Schondelle hin. Diese fließt südlich des Bebauungsplangebietes im Außenbereich (§ 35 BauGB). Gemäß § 90a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist hier ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern vorzuhalten. Er umfasst den an das Gewässer landseits der Uferlinie angrenzenden Bereich, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante - im vorliegenden Fall zutreffend - bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante. Der geplante Biergarten liegt mit nur 1,5 m Abstand von der Böschungsoberkante der Schondelle innerhalb dieses Gewässerrandstreifens. Aus diesem Grund könnte der derzeitigen Planung aus Sicht der Unteren Wasserbehörde nur zugestimmt werden, wenn die geplante Nutzung den Bereich des Gewässerrandstreifens aussparen würde. Die Umweltverträglichkeitsstudie zum „Umbau der Schondelle“ sollte in den Umweltbericht einfließen.

Besondere Vorgaben in Bezug auf die künftigen Planungsabsichten wurden von der Unteren Bodenschutzbehörde formuliert, besonders eine schadstoffbezogene Untergrunduntersuchung in Bezug auf die Planungsabsichten. Weitergehende Untersuchungen in Bezug auf den Wasserschacht und den tagesnahen Kohleabbaus wurden gefordert.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen dieser Beteiligung erfolgten zahlreiche Stellungnahmen und Anregungen.

Landesbetrieb StraßenbauNRW
Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichte Stellungnahme wurde ergänzt und konkretisiert.

Landschaftsverband Westfalen-Lippe
Es wurde ausdrücklich auf die Regelung des § 9 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

Bezirksregierung Arnsberg , Dez. 53, Umweltverwaltung
Die Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung wurde erneut aufgegriffen.

Emschergenossenschaft/Lippe Verband
Die Anregung zum Niederschlagswasser wurde erneut aufgegriffen.

Donetz
Ergänzend zu den Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein erweitertes Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erbeten. Überbauungen wären unter Beachtung der Gasleitungen nur mit Auflagen und in Abstimmung mit der Donetz vorzunehmen. Künftige Versorgungskonzepte und Übergabestandorte sollten im Vorfeld abgestimmt werden.

DSW 21
Die zuvor gemachten Anregungen zur Beachtung der Belange der Stadtbahnanlage wurden erneut formuliert.

EDG
Die Anpassung der Wendeanlage für Müllfahrzeuge wurde eingefordert.

NRW.Urban
Die in der Planzeichnung dargestellten Anschlusshöhen müssten überarbeitet und angepasst werden. Die Begründung zum Bebauungsplan müsste in Bezug auf die Wegeverknüpfungen ergänzt werden.

Untere Naturschutzbehörde
Auf die bisherige Stellungnahme wurde verwiesen. Belange Baumschutzes und des Artenschutzes wurden aufgegriffen.

Untere Wasserschutzbehörde
Auf die Regelungen des § 90 a (1) Landeswassergesetz wurde hingewiesen.

Entwässerung
Eine wasserwirtschaftliche Prüfung im Zusammenhang mit dem Erlaubnisverfahren für die

Einleitung des Niederschlagswassers in die offengelegte Schondelle wurde eingefordert. Die Überprüfung des Rückhaltevolumens müsste innerhalb des wasserrechtlichen Verfahrens anhand geeigneter Unterlagen überprüft werden.

Untere Bodenschutzbehörde
Nutzungsbezogene Untergrunduntersuchungen wurden eingefordert.

Untere Denkmalschutzbehörde
Die Regelungen des § 9 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten. Veränderungen dürfen nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen werden.

Ergebnis aus den vorgenannten Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Alle Stellungnahmen wurden im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einem Abwägungsprozess unterzogen. Die Einwender erhielten eine Mitteilung, wie der Rat der Stadt über ihre Einwendungen entschieden hat.

Die Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1und Abs. 2 BauGB erfolgte bereits im Rahmen des Offenlegungsbeschlusses durch den Rat (Vergleiche hierzu die Verwaltungsvorlage DS 10524-18).

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Über die öffentliche Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.
Die während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 17.09.2018 bis 29.10.2018 vorgebrachten Anregungen und für das Bauleitplanverfahren relevanten Stellungnahmen wurden teilweise befolgt und in der Fortführung der Planung berücksichtigt.

Einwendungen aus der internen und externen Beteiligung sowie private Einwender nach § 3 Abs. 2

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgten diverse Stellungnahmen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW fordert eine Nachbesserung des Verkehrsgutachtens, sowie Anpassung an den Knotenpunkten in Zusammenarbeit mit der Regionalniederlassung Ruhr. Die zu leistenden Maßnahmen sind kostenneutral für den Landesbetrieb umzusetzen. Fragen und Anregungen zur künftigen Verkehrsregelung wurden durch die IHK Dortmund formuliert.
NRW.URBAN weist auf die Anschlusshöhen im Planwerk und auf die erforderliche barrierefreie Ausführung der Rampe zum Brückenschlag über die B54 hin.
Die Untere Wasserbehörde weist unter Hinweis auf das Wasserhaushaltsgesetz auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen hin. Die Besonderheiten mit dem parallel verlaufenden

Wanderweg sollen berücksichtigt werden. Die Wasserbewirtschaftung wurde ebenfalls aufgegriffen.

Die Untere Bodenschutzbehörde griff die Themenbereiche Altlasten, Bodenschutz, Methangas und Bergbau auf. Anregungen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan, zu den Park- und den Verkehrsflächen, zu Hitzeinseln und zum Energieversorgungskonzept, zur Erschließung, Mobilität und Energieeffizienz wurden durch das Umweltamt formuliert.

Darüber hinaus wurden auch private Einwendungen zur beabsichtigten Planung an die Verwaltung gerichtet. Insbesondere die Naturschutzverbände äußerten sich erneut umfassend zu dem geplanten Vorhaben.

Sämtliche Stellungnahmen wurden geprüft und einer Abwägung unterzogen. Die einzelnen Stellungnahmen und die vorgenommenen Abwägungen sind der Satzungsvorlage zum Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - (Verwaltungsvorlage Drucksache DS 13087-18) zu entnehmen, ebenso die im Laufe des Verfahrens erstellten Gutachten.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes weist aus Sicht der Umweltschutzgüter insgesamt eine mittlere Bedeutung auf, wie der Umweltbericht (LANDSCHAFT + SIEDLUNG; Recklinghausen) belegt. Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist dies der Lage in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten, nicht zugänglichen Erlebnisraum geschuldet, der darüber hinaus als Wohnumfeld untergeordnete bzw. gestörte Funktionen aufweist.
Bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt und der Landschaft haben ältere Laubgehölze, z. B. die Baumsolitäre und die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße, eine besondere Bedeutung. Der überwiegende Baumbestand ist aber nicht erhaltenswürdig. Innerhalb von Mauerfugen wurden zwei Farnarten entdeckt, die in der Rote-Liste mit Schutzstatus ausgewiesen sind. Im Rahmen einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme wurden die Farne entnommen und an Ersatzstandorten auf PHOENIX -West umgepflanzt. Effizienzkontrollen belegten den Erfolg der Maßnahme. Bei den leer stehenden Gebäuden war besonderes Augenmerk auf die Qualität als potenzielle Quartiersstandorte für Eulen und Fledermäuse zu richten, weshalb z. B. vor Gebäudeabrissen Begehungen durch die Gutachter stattfanden. Dabei wurden keine Indizien auf planungsrelevante Arten gewonnen.
Da die Böden im Vorhabenbereich flächig überprägt sind, sind hier besondere Empfindlichkeiten nicht auszuweisen. Eine mittlere Empfindlichkeit ist jedoch gegeben, wenn Flächen nicht überbaut oder versiegelt sind und somit eine Funktion als Wuchsstandort für die Pflanzenwelt sowie für die Regulierung des Wasserhaushaltes erfüllen.
Auch bezüglich des Grundwassers reicht die Bedeutung aufgrund fehlender Nutzungsfunktionen, der relativ großen Flurabstände und der geringen Verschmutzungsgefährdung wegen der nur schwachen Durchlässigkeit der Deckschichten über eine mittlere Stufe nicht hinaus. Oberflächengewässer kommen im Vorhabenbereich nicht vor; die offengelegte und renaturierte Schondelle liegt außerhalb des Planbereiches.
Gegenüber den o. g. Wertigkeiten ist die klimatisch-lufthygienische Bedeutung des Vorhabenbereiches allerdings hoch einzuschätzen. Gerade im dicht bebauten städtischen Umfeld sind Parkklimatope mit den entsprechenden klimabegünstigenden Eigenschaften von hohem Wert, insbesondere in Randlage zu versiegelten und lufthygienisch belastenden Störungen, die hier durch die B 54 gegeben sind. Besondere Planungsrelevanz haben die kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Bereich des ehem. Haus Brünninghausen, weshalb

hierzu intensive Abstimmungen mit der Denkmalbehörde stattfanden. Im umgebenden Untersuchungsgebiet ist der Botanische Garten Rombergpark aufgrund seiner Biotopstrukturen, der hohen biologischen Vielfalt sowie der gegebenen

Biotopverbundfunktionen als Biotopkomplex mit einer sehr hohen Bedeutung einzustufen. Gleichzeitig hat der Park eine hohe bis sehr hohe Bedeutung auch für alle anderen Schutzgüter (Mensch – Erholung / Kulturgut). Das Schutzgut Landschaftsbild profitiert vom hohen Eingrünungsgrad innerhalb des Plangebietes, der auch dem angrenzenden Botanischen Garten zu Gute kommt. Vorbelastungen ergeben sich in erster Linie durch die vormalige Bebauung, Flächennutzung und Erschließung, aber auch durch Vorbelastungen des Bodens sowie durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem direkten Umfeld der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen.
Um die planungsbedingten Eingriffe in das Bestandsgrün angemessen zu kompensieren, wurden zahlreiche Begrünungsfestsetzungen dekliniert, die eine angemessene Neubegrünung im Plangebiet durch Dachbegrünung, Baum- und Heckenpflanzungen sicherstellen.

Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung ist durch die bergbauliche Vorgeschichte, durch die baulichen Nutzungen des früheren Betriebshofes (einschließlich der gesamten Lager- / Verkehrsflächen) sowie durch die ehemaligen Nutzungen der WIHOGA vorgeprägt. Diese Vorprägung, aber auch die sehr attraktive Lage im Raum mit den angrenzenden baulichen - und Park-Nutzungen, die sehr gute verkehrliche Anbindung und die vielfältigen Wegeverknüpfungen bieten die Voraussetzungen für eine hochwertige bauliche Nachnutzung der Fläche (Reaktivierung von Brachflächen).
Der westliche Bereich lässt sich nach dem erfolgten Abriss der WIHOGA-Gebäude wieder für die Öffentlichkeit erlebbar machen. Südwestlich angrenzend sollen die historischen Mauerreste des früheren „Haus Brünninghausen", der durch Hecken nachgezeichnete Schlossgrundriss sowie eine künftige Platzgestaltung im räumlichen Zusammenhang mit dem noch erhaltenen, denkmalgeschützten Torhaus an die Historie des Ortes erinnern. Neue Wegeverbindungen und Sichtachsen sollen diese Fläche, aber auch das Plangebiet mit dem Botanischen Garten Rombergpark verknüpfen.

Im Hinblick auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Plangebietes als östlich angrenzende Fläche ist zu beachten, dass das Grundstück durch die offengelegte Schondelle, den Park- und Waldflächen des Rombergparks und durch die angrenzenden Straßen einschließlich des zur Ostseite geplanten Landschaftsbauwerkes (Brückenschlag in Richtung PHOENIX - West) begrenzt ist und dadurch eine Insellage bildet.
Innerhalb des potentiellen baulichen Entwicklungsbereiches sind der große Geländesprung und die bedeutsamen Wege- und Sichtbeziehungen zu beachten, so dass nachfolgende Nutzungen kleinteilige Baustrukturen aufweisen sollen.

Die vorgenannten Aspekte (Insellage, Kleinteiligkeit der Bebauung) und insbesondere die für die Öffentlichkeit attraktive Lage sprechen gegen die Ansiedlung von großflächigen gewerblichen Nutzungen. Wohnnutzungen sind aufgrund der fehlenden Angliederung an bestehende Wohngebiete, aufgrund von verkehrlichen Immissionen durch die Straßen „Am Rombergpark" und der B 54 sowie gewerblichen Immissionen nicht vorzusehen. Aus diesem Grunde wurde die Zielsetzung verfolgt, eine hochwertige Sondergebietsnutzung anzusiedeln.

Auf dieser Grundlage wurde die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - in ihrem festgesetzten Gebietsumfang vom Rat der Stadt Dortmund am 28.03.2019 als Satzung beschlossen.

Dortmund, den
Im Auftrag

Thabe
Fachbereichsleiter