1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 1
des Vorhaben- und
Erschließungsplanes

- ehemalige Hoesch-
Röhrenwerke -

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Änderungs- und Erweiterungsbereich**

2. **Rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan**

3. **Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung und der Erweiterung**

4. **Inhalt der Änderung**

5. **Altlasten**

6. **Kosten**

1. Änderungs- und Erweiterungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Verkehrsfläche der geplanten Verlängerung der Straße Luisenglück vom Grundstück Luisenglück 31 im Norden bis zur Nordseite des Grundstückes Harkortstraße 101 a einschließlich des geplanten Kreisverkehrs und den nach Osten und Westen anschließenden Grundstückszuwegungen in einer Länge von ca. 10 m mit einer Teilfläche von ca. 400 qm aus dem Flurstück 925, Gemarkung Kirchhörde, Flur 1 in Dortmund-Hombruch (siehe auch Übersichtsplan).

2. Rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) – ehemalige Hoesch Röhrenwerke – ist seit dem 06.10.2000 rechtsverbindlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) setzt für den Änderungsbereich Straßenverkehrsfläche und Sondergebiet fest. Die 400 qm große Fläche, um die der VEP im Rahmen dieser Änderung erweitert wird, ist nicht überplant. Sie ist Bestandteil eines gewerblich genutzten Bereiches.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung und der Erweiterung

Für die brachgefallenen Flächen der ehemaligen Hoesch Röhrenwerke sind mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) „Ehemalige Hoesch Röhrenwerke“ (Baugrundstück Lidl & Schwarz) und den Vorgaben für die Vermarktung des Teilgrundstückes zwischen der Harkortstraße und dem Grundstück der Firma Lidl & Schwarz die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzung etwa der Hälfte der brachgefallenen Flächen geschaffen worden.

Für die bisher nicht beplanten Flächen zwischen den Firmen Maschinen- und Werkzeugbau GmbH (Kirchhoff) und Schroerbau liegt der Verwaltung ein aktuelles Entwicklungsangebot zur Realisierung eines Bau-, Hobby- und Gartenmarktes vor.

Auf dieser Fläche sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Bau-, Hobby- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 5 000 qm
- Gewächshaus mit einer Fläche von ca. 2 000 qm
- Gartenfreigelände in einer Größe von ca. 3 400 qm.

Insgesamt sind für das Vorhaben ca. 225 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Für die Erschließung des angesprochenen Geländes ist eine teilweise Überarbeitung der im rechtskräftigen VEP „Ehemalige Hoesch Röhrenwerke“ festgesetzten Straßenfläche erforderlich. Dies resultiert zum einen aus dem zu überbrückenden Höhensprung zwischen geplanter Straßenhöhe, „verlängertes Luisenglück“ und dem östlichen Gelände. Zum anderen ist aus verkehrstechnischer Sicht eine Bündelung von Zu- und Ausfahrten an einem Knotenpunkt wünschenswert.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 17.01.2001 die für die Fläche vorgesehenen Planungen zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, das für die Realisierung des Projektes erforderliche Planungsrecht zu entwickeln.

...

Für die verkehrliche Anbindung der bisherigen Brachfläche wurde die Realisierung eines Kreisverkehrs vorgeschlagen. Er ermöglicht eine optimale Anbindung der noch zu entwickelnden Flächen an die geplante Verlängerung der Straße Luisenglück. Darüber hinaus hat der Kreisverkehr eine städtebauliche Bedeutung, da er eine Unterteilung und markante Betonung des ansonsten geradlinigen Straßenzuges ermöglicht.

4. Inhalt der Änderung

Für die Realisierung des Kreisverkehrs ist eine geringfügige Änderung der im VEP „Ehemalige Hoesch Röhrenwerke" festgesetzten Verkehrsfläche und Sonderbaufläche erforderlich. Im einzelnen wird die Sonderbaufläche zugunsten der öffentlichen Straßenverkehrsfläche reduziert. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Planbereiches im Bereich des Kreisverkehrs nach Osten um ca. 400 qm erforderlich. Die grundlegende Linienführung der Straße wird beibehalten.

5. Altlasten

Die Altlastenverdachtsflächen sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkret untersucht worden. Hierzu liegen mehrere Gutachten vor. Für den Umgang mit belastetem Aushubmaterial wird ein Sanierungsplan gemäß § 31 Landesabfallgesetz erstellt. Bei einem Wiedereinbau der Massen auf dem Gelände wird eine abfallrechtliche Genehmigung des Sanierungsplanes bei der zuständigen unteren Abfallbehörde beantragt.

Die geplante Verkehrsfläche mit Kreisverkehr wird vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages (Durchführungsvertrag Teil B) realisiert. In diesem Rahmen werden dem Vorhabenträger auch Vorgaben zum Umgang mit belastetem Aushubmaterial gemacht.

6. Kosten

Gegenüber der im VEP ‚Ehemalige Hoesch Röhrenwerke' festgesetzten Verkehrsführung verursacht der geplante Kreisverkehr Mehrkosten in Höhe von ca. 60.000 DM (netto). Die Durchführung und Kostentragung sämtlicher für das Planvorhaben erforderlichen Maßnahmen gehen zu Lasten der über den Kreisverkehr erschlossenen Vorhabenträger.

Dortmund, den 23.04.2001

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.