1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum

Vorhaben - und
Erschließungsplan

- ehemalige
Hoesch Röhrenwerke -

Satzung

Begründung
zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Ehemalige Hoesch-Röhrenwerke“
Dortmund-Hombruch

Stand: 08.02.2000

WERK · PLAN

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.:(0631) 36 20 40
FAX :(0631) 36 0 51 51

04275 LEIPZIG
KURT-EISNER-STRASSE 74
TEL.: (0341) 30 93 30
FAX : (0341) 30 93 333

Inhalt:

1. Lage des Planungsgebietes und Bestandssituation 3

2. Anlaß und Ziel der Planung 3

3. Planungsrechtliche Vorgaben 4

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4

3.2 Flächennutzungsplanung 7

3.3 Landschaftsplanung 7

4. Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes 8

4.1 Vorhabenträger 8

4.2 Anforderungen 8

4.3 Vorhabenbeschreibung 8

4.3.1 Art der baulichen Nutzung 8

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung 8

4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 9

4.4 Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzung 9

5. Erschließung 9

5.1 Motorisierter Individualverkehr: 9

5.2 ÖPNV 11

5.3 Ruhender Verkehr 11

6. Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege 12

6.1 Rechtliche Grundlagen 12

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft 12

6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) 14

6.3.1 Erhaltungsgebote 14

6.3.2 Pflanzgebote 14

6.3.3 Stellplatzbegrünung 15

6.3.4 Fassadenbegrünung 15

6.3.5 Verkehrsgrün 15

7. Umweltbelange 15

7.1. Altlasten / Bodenverunreinigungen / Methangasaustritte 15

7.2 Lärm / Erschütterung 18

7.3 Anspruchsvoraussetzungen für eine Kostenerstattung nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz 18

7.3.1 Gesetzliche Grundlage 18

7.3.2 Beurteilung der konkreten Lärmsituation 19

7.4 Schadstoffe 20

7.5 Umweltverträglichkeitsuntersuchung 20

8. Ver- und Entsorgung, Beseitigung des Niederschlagswassers 22

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege 23

10. Bergbauliche Einwirkungen 23

11. Flächenbilanz 24

12. Kosten 25

13. Planverwirklichung 25

1. Lage des Planungsgebietes und Bestandssituation

Der Geltungsbereich des VEP umfaßt etwa die Hälfte der Fläche des ehemaligen Hoesch-Röhrenwerkes in Dortmund-Hombruch.

Der Geltungsbereich umfaßt die Westseite der Wegeparzellen Gemarkung Kirchhörde Flur 1, Nr. 57, 878 und 863 und deren Verlängerung in nördlicher Richtung (gleichzeitig Ostseite der verlängerten Straße Luisenglück) bis in Höhe der Südseite der Wendeanlage Luisenglück, Südseite der Wendeanlage Luisenglück, die Westseite der nach Süden verlängerten Straße Luisenglück auf einer Länge von 110 m, von dort aus ca. 90 m in westlicher Richtung bis zur Begrenzung der Bahnanlage der Deutschen Bahn AG, die Ostseite der Bahnanlage ca. 210 m in südlicher Richtung, von dort ca. 120 m in östlicher Richtung bis auf die Westseite der geplanten Erschließungsstraße zwischen Harkortstraße und der Straße Luisenglück, die Westseite der geplanten Verbindungsstraße nach Süden bis zur Einmündung in die Harkortstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,85 ha.

Die ehemals auf der Industriebrache vorhandenen Gebäude sind komplett abgebrochen und abgeräumt worden. Zum größten Teil ist das Gelände noch mit Bodenplatten und Fundamenten der ehemaligen Gebäude bzw. Asphaltflächen bedeckt.

Lediglich im Bereich des ehemaligen Pförtnerhauses an der Harkortstraße befindet sich Vegetation mit ortsbildprägendem Baumbestand.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt einen Teil des Geländes der ehemaligen Hoesch-Röhrenwerke, das sich am Westrand des Stadtteilzentrums Dortmund-Hombruch in unmittelbarer Zuordnung zur zentralen Geschäftslage entlang der Harkortstraße befindet. Die Fläche wurde bis in die 90er Jahre als Walzwerk genutzt. Sie ist Bestandteil des überwiegend industriell genutzten Gebietes südlich der Stockumer Straße zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn und der Hombrucher Straße.

Die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung mbH (LEG) hat im Mai 1995 im Rahmen des Grundstücksfonds Ruhr die Fläche von der Krupp-Hoesch Immobilien GmbH zum Zweck des Brachflächenrecyclings, der Umnutzung und Wiedervermarktung erworben. Das Gelände war zu ca. 60% mit ehemaligen Fabrikationshallen und Anlagen bebaut. Eine Wiedernutzung der Gebäude war aufgrund der Substanzmängel nicht möglich. Zwischenzeitlich wurden die Gebäude abgebrochen.

Die brachgefallene ehemals industriell genutzte Fläche der Hoesch-Röhrenwerke stellen ein erhebliches Entwicklungspotential für Dortmund-Hombruch dar. Die vormals als Barriere und als Belastung empfundene Fläche kann nun einer Folgenutzung zugeführt werden, die bei entsprechender Nutzungsmischung einen Beitrag zur Entwicklung und Stärkung des Ortskernes Hombruch mit den Einkaufsbereichen um die Harkortstraße leisten kann.

Die Flächen nördlich der Harkortstraße sollen hierbei zu einem attraktiven, benutzerfreundlichen Bereich mit vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten entwickelt werden.

Die Firma Lidl & Schwarz beabsichtigt im rückwärtigen Bereich des Standortes ein SB-Warenhaus mit 4.780 qm Verkaufsfläche, einen Getränkemarkt mit ca. 550 qm sowie ca. 900 qm Verkaufsfläche für angegliederte kleinere Läden (Konzessionäre) zu realisieren. Zwischen dem geplanten SB-Warenhaus und der Harkortstraße soll ein weiteres Bauvorhaben erstellt werden. Es ist bislang beabsichtigt, hier ein Wohn- und Dienstleistungshaus zu errichten, das auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen ist. Für das unmittelbar an der Harkortstraße gelegene Grundstück sind konkrete Vorgaben für die Vermarktung der Flächen definiert worden. Sie beziehen sich neben der Angabe von möglichen Nutzungen insbesondere auch auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Somit ist ein Rahmen für die Entwicklung des Bauvorhabens definiert, über die beide Bauvorhaben sowie funktional als auch gestalterisch eng aufeinander abgestimmt sind.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (insbesondere § 24 Abs. 3), aus den Landesentwicklungsplänen Nordrhein-Westfalen und aus dem Gebietsentwicklungsplan.

Das Landesentwicklungsprogramm trifft in § 24 Abs. 3 folgende Aussagen:

Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sollen nur zugelassen werden, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.

Der "Einzelhandelserlaß" (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben) definiert detailliert die Voraussetzungen, unter denen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich ist.

Demnach "sollten großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie

- nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen
- an einem städtebaulich integrierten Standort und
- in integrierten städtebaulichen Strukturen entstehen."

Der geplante Standort des Einkaufsmarktes entspricht diesen Anforderungen:

- Der geplante Standort ist räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt Dortmund-Hombruch zuzuordnen. Er ist städtebaulich integriert, indem er die Geschäftslage entlang der Harkortstraße ergänzt und den westlichen Abschluß des Stadtbezirkszentrums bildet.
- Die geplante Umnutzung der innerstädtischen, zentrumsnahen Industriebrache unterstützt den Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".
- Der Einkaufsmarkt wahrt mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m² für das SB-Warenhaus, 630 m² für den Getränkemarkt und 900 m² (Konzessionäre in der Mall) ein angemessenes Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur.
- Die ÖPNV-Anbindung des Einkaufsmarktes ist bereits heute durch den Anschluß an S-Bahn, Stadtbahn und Bus optimal.

Die von der Stadt Dortmund in Auftrag gegebene Verträglichkeitsuntersuchung[1] kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Hinblick auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen des Stadtbezirkes Hombruch ordnet sich das Vorhaben bezüglich Projektgröße und Umsatzvolumen in die Versorgungsfunktion der Gesamtstadt sinnvoll ein. Das Planobjekt wird nicht zu strukturverändernden Wirkungen im Rahmen der bestehenden Zentralitätsfunktionen anderer Stadtbezirke führen. Die Zuordnung des Planstandortes zum Stadtbezirkszentrum Hombruch (Einkaufsbereich Harkortstraße) ist aus städtebaulicher Sicht positiv einzuschätzen, da durch die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung bereits eine hohe Einkaufsorientierung der Stadtbezirksbevölkerung gegeben ist, die sich verstärken wird. Das Einkaufszentrum besitzt demnach eine stützende zentralörtliche Wirkung.[2]

---

1 GMA, Standorte für den Einzelhandel in Dortmund, Teil B: Verträglichkeitsuntersuchung Hombruch (Hoesch Röhrenwerke), GMA-Verträglichkeitsuntersuchung im Auftrag der Stadt Dortmund, Ludwigsburg/Köln, 1997

2 GMA, a.a.O., S. 52

Durch das projektierte Einzelhandelszentrum sind positive Auswirkungen auf die Vielfalt des Waren- und Dienstleistungsangebotes des Stadtbezirkes zu erwarten. Im Hauptgeschäftsbereich sind dem Planobjekt zwar negative Auswirkungen auf die Nahversorgung beizumessen, da es zu Umsatzumverteilungen kommen wird, dies wird jedoch zum Teil durch eine erhöhte Einkaufsorientierung auf das Stadtbezirkszentrum ausgeglichen werden können. Die möglichen Auswirkungen auf den kleinstrukturierten Einzelhandel in den peripheren Stadtteilen des Stadtbezirks Hombruch sind als begrenzt zu bewerten.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Realisierung des Planobjektes städtebaulich und funktional verträglich. Die mit der Projektrealisierung einhergehende Stärkung der Zentralitätsfunktionen des Stadtbezirkszentrums eröffnet Chancen, die Orientierung der Bevölkerung im Stadtbezirk auf die umliegenden Einkaufsbereiche abzubauen, so daß insgesamt dem Planobjekt eine zentralitätsstärkende Wirkung für den Stadtbezirk Hombruch beizumessen ist.

Auch die Industrie- und Handelskammer stellt in ihrer Stellungnahme zur Verträglichkeitsuntersuchung Hombruch (s. unten) fest, daß die Entwicklung des Stadtteilzentrums Hombruch und die bestehende Versorgungsstruktur nicht gefährdet werden. Nach Ansicht der IHK wird das Projekt seinen Umsatz aus der Bindung bisher aus Hombruch abfließender Kaufkraft und aus einer wettbewerbsbedingten Umsatzumverteilung innerhalb des Hombrucher Stadtbezirkszentrums erzielen. Aufgrund seiner der vorhandenen Einzelhandelsstruktur angepaßten Größe ist nach Einschätzung der Kammer nicht damit zu rechnen, daß sich projektbedingte Umsatzrückgänge in bestehenden Betrieben zu einer Wirkung summieren, die die Entwicklung der Versorgungsstruktur im Stadtbezirkszentrum Hombruch gefährden würde. Die Wettbewerbswirkungen des Einkaufszentrums werden voraussichtlich kein städtebaulich erhebliches Ausmaß im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen. Die Kammer führt weiter aus, daß der Mikrostandort sowohl räumlich und funktional als in die bestehende Siedlungsstruktur integriert zu bezeichnen ist.

Die Handwerkskammer sieht ebenso keine handwerklichen Belange berührt.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme vom 16. Juli 1998, die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes angefordert wurde, liegt vor. Die Stellungnahme führt aus, daß das Vorhaben (hier Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Sondergebietes) den Zielen der Raumordnung angepaßt ist, wenn im FNP die Antragsfläche als SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandel - Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.800 m² dargestellt wird und im Erläuterungsbericht dazu die Sortimentsaufteilung und Verkaufsflächenbegrenzung wie folgt festgesetzt wird: SB-Warenhaus 5.000 m², Konzessionäre 900 m², Getränkemarkt 630 m². Die in der landesplanerischen Stellungnahme geforderten Voraussetzungen zur Übereinstimmung mit den raumordnerischen Zielen werden von dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan vollständig umgesetzt.

Das von der Stadt Dortmund in Auftrag gegebene gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten[3] kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund hoher Kaufkraftabflüsse im Segment täglicher Bedarfsdeckung für den Stadtbezirk Hombruch ein Entwicklungspotential für die Realisierung eines SB-Warenhauses am Rande des Stadtbezirkszentrums besteht. Dadurch wird auch ein Ausbau der Kaufkraftbindung in den Branchengruppen Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik sowie Hausrat, Glas, Porzellan möglich sein, die noch steigerungsfähig ist. Das Gutachten bescheinigt dem mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Vorhaben, daß es in die örtlichen Versorgungsstrukturen paßt und primär zur Reduzierung von Kaufkraftabflüssen führen wird. Auch die Ratsvorlage der Stadt zum gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept führt unter dem „Ziel-/Maßnahmenkatalog für einzelne Stadtbezirke" die Realisierung eines SB-Warenhauses in Hombruch am Rand des Stadtbezirkszentrums zur Bindung örtlicher Kaufkraft auf. Allgemein wird betont, daß in den Stadtbezirkszentren Standorte in integrierten Ortslagen für den nahversorgungsorientierten Einzelhandel mit entsprechender Verkehrsanbindung und ausreichendem Parkraumangebot entwickelt werden, um dem Ansiedlungsdruck in Randlagen entgegenzuwirken.

Insgesamt kann damit gezeigt werden, daß das Vorhaben in der geplanten Form sowohl aus raumordnerischer als auch aus gesamtstädtischer Sicht als verträglich einzustufen ist, und das Stadtbezirkszentrum von Hombruch in sinnvoller Weise ergänzt wird.

3.2 Flächennutzungsplanung

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht bisher kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Industriegebiet dar. Die vorhandene Wohnbebauung westlich der Hombrucher Straße, nördlich der Harkortstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt. Zusätzlich ist hier die ergänzende Darstellung "Siedlungsschwerpunkt" (Stadtbezirkszentrum) gem. § 6 LEP im Flächennutzungsplan enthalten.

Die geplante Nutzung "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des VEP „Ehemalige Hoesch-Röhrenwerke" durchgeführt.

3.3 Landschaftsplanung

Im Entwurf des Landschaftsplanes Dortmund-Süd sind für das Plangebiet keine textlichen Darstellungen und Festsetzungen enthalten.

---

[3] GFK Marktforschung, Gutachten für ein Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Dortmund, Nürnberg, Juni 1998

4. Erläuterungen und Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die

Firma Lidl & Schwarz Stiftung & Co. KG
Rötelstraße 35
74172 Neckarsulm

Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, daß er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

4.2 Anforderungen

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes, des sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von ihm die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist der Vorhabenträger bereit.

Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 - 6 BauGB vereinbar sein. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch diese Anforderungen werden erfüllt bzw. der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

4.3 Vorhabenbeschreibung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (SB-Warenhaus) dient, vorgesehen. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 6.300 m² beschränkt.

Ein Teil der überbaubaren Fläche des Sondergebietes ist zusätzlich als Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen. In der Tiefgarage soll nahezu der gesamte Stellplatzbedarf des SB-Warenhauses abgedeckt werden, hier sollen ca. 340 der insgesamt 450 Stellplätze entstehen.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im SO-Gebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

Die Höhe der baulichen Anlage wird auf eine Traufhöhe von max. 109,0 m ü.N.N. begrenzt, was bezogen auf das Niveau der Erschließungsstraße entlang des Sondergebietes einer Gebäudehöhe von ca. 7 m entspricht. Durch eine textliche Festsetzung wird festgesetzt, daß diese Höhe auf maximal 10 % der überbaubaren Fläche, z.B. zur Unterbringung von technischen Anlagen, um bis zu 3,5 m überschritten werden darf.

4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie umschließen den geplanten Baukörper des SB-Warenhauses

4.4 Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzung

In dem ausgewiesenen Sondergebiet, das vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (SB-Warenhaus) dient, ist die Verkaufsfläche auf maximal 6.300 m² beschränkt. Die Verkaufsflächen verteilen sich wie folgt: 4.780 m² Verkaufsfläche entfallen auf das SB-Warenhaus. Die Konzessionäre entlang der geplanten Mall dürfen max. ca. 900 m² Verkaufsfläche beanspruchen, ein Getränkemarkt max. 550 m². Das Sortiment des SB-Warenhauses darf Nahrungs- und Genußmittel sowie Artikel aus dem Non-Food-Sortiment umfassen.

5. Erschließung

5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die im näheren Umfeld der ehemaligen Hoesch Röhrenwerke bestehenden Straßen und Knotenpunkte verfügen über eine ausreichende Leistungsfähigkeit, um die derzeitige Verkehrsbelastung im Straßennetz abzuwickeln. Lediglich bei den Knotenpunkten Stockumer Straße/ Baroper Bahnhofstraße/ Ostenbergstraße und Stockumer Straße/ Am Beilstück/ Steinäckerstraße sind in der Verkehrsspitzenstunde zeitweise die Grenzen der Leistungsfähigkeit nahezu erreicht.

Um die Verkehrsabwicklung im näheren Umfeld der ehemaligen Hoesch Röhrenwerke vor dem Hintergrund der anstehenden Neunutzung zu gewährleisten und zu verbessern, sind daher Veränderungen und Ergänzungen des bestehenden Straßennetzes erforderlich.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Stadtbezirkszentrums Hombruch an die angrenzenden Ortsteile (insbesondere Menglinghausen) und die Innenstadt sind bereits im Rahmenkonzept für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Hoesch Röhrenwerke Ergänzungen des Verkehrsnetzes vorgestellt worden. Das Konzept wurde vom Rat der Stadt am 18. 06. 1998 zustimmend zur Kenntnis genommen und bildet seitdem die Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung.

Wesentliches Ziel ist es danach, die westliche Harkortstraße über eine neue, in Höhe der Kieferstraße einmündende Süd-Nord-Verbindungsstraße in Fortführung der Straße Luisenglück unmittelbar an die Stockumer Straße anzubinden. Der Bahnübergang Harkortstraße soll mittelfristig beseitigt werden. Für Fußgänger und Radfahrer soll an der vorhandenen Stelle ein niveaufreier Ersatz geschaffen werden. Neben der für den Kfz-Verkehr angedachten Brückenverbindung zwischen Baroper Bahnhofstraße und Luisenglück sollen weitere Varianten untersucht werden.

Die ursprünglich vorgesehene Querspange zwischen der geplanten Süd-Nord-Straße und der Hombrucher Straße soll nicht mehr realisiert werden, vielmehr soll bereits im ersten Realisierungsschritt die Anbindung an die Stockumer Straße erfolgen. Die geplanten Erschließungsstraßen erhalten beidseitige Fußwege, die Nord-Süd-Verbindung zwischen der Harkortstraße und dem Luisenglück erhält zusätzlich einen beidseitigen Radweg.

Durch die auf dem Gelände der ehemaligen Hoesch Röhrenwerke beabsichtigte Realisierung der Vorhaben Lidl (SB Warenhaus) und das südlich angrenzende Geschäfts- und Wohngebäude wird sich das Verkehrsaufkommen im näheren Umfeld deutlich erhöhen. Um die konkreten verkehrlichen Auswirkungen der Vorhaben quantifizieren und bewerten zu können, wurde 1997 ein Gutachten von der Dauber Ingenieurgesellschaft im Auftrag der Firma Lidl & Schwarz erstellt ("Errichtung eines SB-Warenhauses der Unternehmensgruppe Lidl und Schwarz auf dem Gelände der "ehemaligen Hoesch Röhrenwerke" in Dortmund-Hombruch, Verkehrsplanerische Untersuchung, Entwicklung verkehrstechnischer und baulich-gestalterischer Planungslösungen"), welches aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Juli 1999 vom Planungsamt der Stadt Dortmund aktualisiert wurde.

Gegenstand der verkehrstechnischen Untersuchungen[4] im Rahmen des vorliegenden VEP waren die Auswirkungen der oben beschriebenen Erschließungsmaßnahme (Durchbindung Luisenglück) auf die die Verkehrsbelastungen und auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Bereich des Stadtteilzentrums von Hombruch.

Das aktualisierte städtische Gutachten kommt anhand der geplanten Ansiedlungsvorhaben zu dem Ergebnis, daß durch die beabsichtigten Nutzungen (SB-Warenhaus, Wohn- und Geschäftsgebäude) und die Funktion der Straße eine zukünftige Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 6 900 KFZ pro Tag entsteht. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen im Rahmen der aktualisierten verkehrstechnischen Untersuchung[4] für die relevanten Knotenpunkte bestätigen für alle Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Für den Knotenpunkt Luiseglück/Harkort-straße wird aus Gründen der Leistungsfähigkeit empfohlen, die Harkortstraße als Vorfahrtstraße zu beschildern.

---

[4] Stadtplanungsamt Dortmund: Verkehrsuntersuchung VEP - ehemalige Hoesch-Röhrenwerke -, Dortmund 15.07.1999

Für die kurzfristig erforderliche Erschließung des geplanten Sondergebietes im Rahmen des VEP "Ehemalige Hoesch-Röhrenwerke" reicht die dargestellte Verkehrsnetzerweiterung somit aus. Die weiteren Maßnahmen des Gesamtverkehrskonzeptes Hombruch bleiben weiterhin das Ziel der verkehrlichen Entwicklung im Stadtbezirkszentrum.

Mit der direkten Anbindung an die Stockumer Straße über die Straße Luisenglück ist eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Vorhabens gesichert. Der Verkehr, und vor allem auch der Schwerlastverkehr, kann mittelfristig mit Realisierung des niveaufreien Bahnübergangs außerhalb der mit Tempo 30-Zonen ausgewiesenen Wohngebiete abgewickelt werden. Damit wird den vorgebrachten Anregungen und Bedenken (u.a. IHK und Polizeipräsidium Dortmund) hinsichtlich einer unzureichenden Erschließung Rechnung getragen.

5.2 ÖPNV

Mit dem Haltepunkt Baroper Bahnhof ist das Hombrucher Ortszentrum direkt über die S-Bahn-Linie 5 mit der Innenstadt (Hauptbahnhof) im 20/40-Minuten-Takt verbunden. Eine weitere schienengebundene Anbindung an die City besteht in unmittelbarer Nähe durch die Straßenbahnlinie 408, die zur Hauptverkehrszeit (3:54 bis 21:01 Uhr) im 10-Minuten-Takt verkehrt.

Für die beabsichtigte Verknüpfung des öffentlichen Personennahverkehrs am Knotenpunkt Stockumer Straße/Parkhaus Barop und die für das Jahr 2002 vorgesehenen Inbetriebnahme des Stadtbahnwagen B ist die Streckenführung der Straßenbahnlinie 408 planfestgestellt. Die geplanten Maßnahmen befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

Zusätzlich zur ÖPNV-Anbindung über die Schiene verlaufen die Buslinien 448 und 440 durch die Stockumer Straße. Die Linie 448 verläuft im 30-Minuten-Takt und verbindet die Stadtteile Dortmund-Kruckel und Löttringhausen. Die Buslinie 440 verkehrt im 30-Minuten-Takt von Sölde nach Lütgendortmund. Auf dem Teilstück zwischen Aplerbeck und Oespel, auf dem auch die entsprechenden Haltestellen zur Anbindung des Plangebietes liegen, verkehrt die Linie zwischen 6:00 und 19:00 Uhr sogar im 10-Minuten-Takt.

Das Baugebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennah- und -regionalverkehr angeschlossen.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Besucher des Marktes werden überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Einkaufsmarkt untergebracht. Nur ein kleiner Teil befindet sich oberirdisch westlich des Einkaufsmarktes. Insgesamt entstehen 450 Stellplätze für den Markt. Zusätzlich werden vor dem Gebäude ca. 60 Stellplätze für Angestellte ausgewiesen. Nördlich des Marktes befindet sich ein Anlieferhof mit LKW-Zufahrt.

Die Zufahrt zu den Kundenstellplätzen, den Angestelltenstellplätzen und der Anlieferung erfolgt über eine Grundstückszufahrt. Sie werden auf dem Grundstück getrennt, so dass hier eine Entflechtung des Verkehrs erreicht wird.

6. Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege

6.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne -hier Vorhaben- und Erschließungsplan- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und im Rahmen der Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Hierbei sind insbesondere auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Ziff. 4 BauGB) sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - im vorliegenden Fall vor allem des Naturhaushaltes, der Luft und des Klimas (§ 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB) - zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB ist darüber hinaus die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt (u.a. die Umweltverträglichkeitsprüfung/ UVP) Gegenstand der Abwägung, sofern § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anwendung auf das Vorhaben findet. Im vorliegenden Fall findet § 3 UVPG Anwendung, wobei durch den Aufstellungsbeschluß aus dem Jahr 1997 die rechtliche Verpflichtung zur Durchführung einer UVP nach BauROG vom 18.08.1997 nicht gegeben ist. Dennoch wurde zur Erhöhung der planungsrechtlichen Sicherheit eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) für das Vorhaben durchgeführt (vgl. Pkt. 7.4 der Begründung).

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Planbereich ist durch die ehemaligen Hoesch-Röhrenwerke über einen langen Zeitraum industriell genutzt und dabei fast vollständig anthropogen überformt worden. U.a. wurde der Oberboden beseitigt und die Fläche nahezu vollständig durch Beton, Asphalt oder aufstehende Bauwerke versiegelt. Der Naturhaushalt ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt in allen Wirkfaktoren als nachhaltig gestört anzusehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan greift aufgrund der geschilderten Vorbelastungen nur geringfügig in den Naturhaushalt ein. Auf eine Bilanzierung des durch den VEP verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft mit nachfolgender Ausgleichsbilanzierung wurde in Abstimmung mit der Stadt Dortmund verzichtet, da lediglich an der Harkortstraße Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgen.

Durch das Vorhaben, insbesondere durch den Bau der Erschließungsstraße, entfallen mehrere Solitärbäume nördlich der Harkortstraße. Hiervon betroffen sind eine Stiel-Eiche und vier Sand-Birken nördlich des Pförtnerhauses sowie voraussichtlich zwei Roßkastanien entlang der Böschung an der Harkortstraße im zukünftigen Einmündungsbereich. Zudem finden geringflächige Eingriffe in die Strauchvegetation westlich des Pförtnerhauses, die Bodendeckervegetation auf der nördlichen Bö-

schung sowie einzelner Vegetationsinseln entlang der Backsteinmauer statt. Darüber hinaus wird die in der UVU aufgeführte krautige Spontanvegetation im Plangebiet überbaut.

Für das Fällen der o.g. Bäume bedarf es einer Genehmigung durch das Umweltamt, da die Bäume den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen. In Abhängigkeit des Stammumfanges und der Anzahl der betroffenen Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Verlust der o.g. Gehölze ist durch die Vielzahl der laut Begrünungsplan anzupflanzenden Bäume und Vegetationsflächen ausgleichbar.

Der VEP wird ergänzt durch einen qualifizierten Begrünungsplan. Insgesamt ist durch die festgelegten Maßnahmen eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit eine ökologische Aufwertung des Gebietes zu erwarten. Neben der als Anlage zum Begrünungsplan beigefügten Pflanzliste enthält der Begrünungsplan detaillierte Angaben über die Gestaltung und Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen. Weitere Einzelheiten zur Umsetzung und Realisierung des Begrünungsplanes erfolgen im Durchführungsvertrag. Hierunter fallen insbesondere terminliche Absprachen zur Fertigstellung.

6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.3.1 Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

Das im VEP im Sinne eines Erhaltungsgebotes festgesetzte Bestandsgrün ist aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen zu erhalten, dauerhaft zu sichern sowie zu pflegen. Hierbei handelt es sich um

- einen dichten (z.T. immergrünen) und gut abgestuften Gehölzstreifen im Südosten des Planbereiches entlang der Backsteinmauer, bestehend aus einer Stiel-Eiche, zwei Robinien und einer funktionstüchtigen Unterpflanzung aus Eiben, Stechhülsen u.a. Gehölzen;

- einen Solitärbaum (Robinie) nordwestlich des Pförtnerhauses auf der Böschung, die das Plangebiet schneidet.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für die im V+E-Plan eingetragenen Gehölze wird deren Erhaltung und dauerhafte Pflege gewährleistet und der Eingriff in die natürlichen Gegebenheiten in diesem Bereich vermieden.

6.3.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Die im VEP durch die textlichen Festsetzungen festgesetzten Pflanzgebote dienen vorrangig der stadtgestalterischen Einbindung des Vorhabens in die umgebenden Bebauungsstrukturen. Darüber hinaus wird durch die Begrünung der unbebauten Flächen eine ökologische Aufwertung des Plangebietes und eine Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes erreicht.

6.3.3 Stellplatzbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Aufgrund der Anordnung eines Großteils der Stellplätze unter dem Gebäude ergibt sich eine geringere Anzahl oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze, die zu begrünen sind. Der Gestaltungsanforderung, je vier angefangene Stellplätze einen Baum anzupflanzen, kann somit nachgekommen werden.

Eine gleichmäßige Begrünung der Stellplätze ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse mit alten Bodenplatten, Fundamenten etc. nicht in allen Bereichen möglich. Wegen der vorhandenen Bodenplatten im Untergrund ist auch nicht sicherzustellen, daß alle Baumpflanzungen am gekennzeichneten Standort realisierbar sind. Dort, wo im Untergrund massive Fundamente angetroffen werden, ist notfalls eine Begrünung mittels Sträuchern und Kleingehölzen vorzusehen, bzw. die Baumpflanzung an geeigneteren Standorten zu realisieren.

6.3.4 Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Durch die Begrünung der ca. 80 m langen östlichen Fassade soll eine weitere ökologische Aufwertungsmaßnahme geschaffen werden. Sie trägt darüber hinaus zu einer Reduzierung der Sonneneinstrahlung/ Wärmeabstrahlung und damit zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Je zwei laufende m Fassadenfläche ist, mit Ausnahme der Flächen für Fenster und Erschließung, eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht selbsthaftende Pflanzen bedürfen einer zusätzlichen Rankhilfe. Bei einer gestalterisch ansprechenden Fassadengestaltung kann in Abstimmung mit der Stadt Dortmund die Bepflanzung auf eine Kletterpflanze je fünf m laufende Fassade reduziert werden.

6.3.5 Verkehrsgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Mit der Begrünung der öffentlichen Straßen (Baumpflanzungen) und der Straßenböschungen erfolgt eine stadtgestalterische Einbindung der Verkehrswege. Die Straßenböschungen werden durch die Pflanzung von Sträuchern und die Einsaat von Gräsern und Kräutern vor Erosion geschützt und so dauerhaft gesichert.

Die Baumscheiben im Parkstreifen der Erschließungsstraße sind in der Größe eines Stellplatzes anzulegen, mit geeigneten Maßnahmen gegen das Überfahren zu sichern und mit bodendeckenden Gehölzen vollständig zu bepflanzen. Die Maßnahmen dienen der dauerhaften Sicherung der Pflanzmaßnahmen. Als Baumart für die im Straßenraum anzupflanzenden Bäume wird die Stadtlinde - Tilia cordata 'Greenspire' in der Qualität 3xv, StU 18-20 cm festgesetzt.

7. Umweltbelange

7.1. Altlasten / Bodenverunreinigungen / Methangasaustritte

Im Altlastenkataster der Stadt Dortmund befinden sich auf der Fläche der ehemaligen Hoesch-Röhrenwerke, von der der vorliegende VEP jedoch nur einen Teil umfaßt, folgende Altlastenverdachtsflächen:

- Bergehalde
- Zeche
- Kokerei
- Gasanstalt
- Altablagerung/Schüttung
- Altstandorte/Industrie

Aussagen zu den Boden- und Untergrundverhältnissen des VEP-Planbereichs werden in folgenden Untersuchungsberichten gemacht:

- Gefährdungsabschätzung des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg zum Rohrwerk Barop vom 09.10.1996 für die LEG NRW
- Grundwasserbericht vom April 1997 des Erdbaulaboratorium Ahlenberg zum Rohrwerk Barop vom 22.09.1997 für die LEG NRW
- Baugrunduntersuchungen und Altlastenaussagen des Büros Siedek und Kügler zum Neubau des SB-Warenhauses vom 01.10.1997 für Lidl & Schwarz Stiftung und Co. KG.

Die vor Beginn der Abbruchmaßnahmen der Altanlage durchgeführte Gefährdungsabschätzung wies lokale Bodenbelastungen durch Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe, tw. PAK auf. Im tieferen Untergrund (0,9 bis 2,0 m) im nördlichen Randbereich des Plangebietes wurden teerspezifische Kontaminationen ermittelt. Leichtflüchtige Schadstoffe, hier Chlorkohlenwasserstoffe, wurden in mäßigen Konzentrationen in der Bodenluft gemessen. Die Grundwasserstandmessungen (08.04.1997) ergaben NN-Höhen von ca. 94,5 m im Süden und ca. 91,00 m im Norden der überplanten Fläche. Schadstoffanreicherungen im Grundwasser waren bis auf eine Erhöhung der Gesamtelektrolytgehalte nicht feststellbar.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde ein Bodengutachten mit integrierter Altlastenuntersuchung erstellt[5].

Bezüglich der Altlastensituation kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Durch eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1996 ist bekannt, daß in den Anschüttungen erhöhte Kohlenwasserstoff-Belastungen und z.T. punktuell erhöhte PAK-Konzentrationen vorkommen. Daher wurden fünf Rammkernbohrungen als Bodenluftmeßstellen ausgebaut.

---

[5] Büro Siedek und Kügler: Baugrunduntersuchungen und Altlastenaussagen des zum Neubau des SB-Warenhauses für Lidl & Schwarz Stiftung und Co. KG., Essen, 01.10.1997

Die Bodenluftanalytik umfaßte die Parameter Benzol, Toluol, Xylol, Naphtalin, leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe und Methan. Von den untersuchten Parametern BTX-Aromaten, Naphtalin und leichtflüchtige CKW lagen alle fünf untersuchten Bodenluftmeßstellen unterhalb der methodenspezifischen Nachweisgrenze von 0,1 mg/m³.

Bezüglich der Makrobestandteile der Bodenluft einschließlich des Methans wurden ebenfalls keine nennenswerten Analyseergebnisse erzielt.

Zusammenfassend bedeutet dies, daß die im Vorgutachten ermittelten leicht erhöhten CKW- und Methangehalte im Bereich des Bauwerkskörpers nicht mehr nachweisbar sind.

Die chemischen Analysen des Bodens sollten einen repräsentativen Überblick über die Beschaffenheit der Aushubmaterialien geben. Die Bodenproben wurden nach den Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" untersucht.

Zwei der Rammkernbohrungen liegen im Zuordnungsbereich 1 der LAGA-Liste, die Böden dieser Proben setzen sich aus Umlagerungsböden zusammen. Eine Bohrung liegt im Zuordnungsbereich 2 der Liste, zwei Bohrungen liegen aufgrund erhöhter Kohlenwasserstoffkonzentrationen über dem Zuordnungswert 2. Bei einer dieser Bohrungen handelt es sich um gewachsenen Tonstein.Da das SB-Warenhaus neben der ehemaligen Gebäudesubstanz gegründet wird, bleiben die anstehenden Böden und Altfundamente im zukünftigen Baugrund belassen.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, daß die Untersuchungen zwar geringfügige Überschreitungen des LAGA-Richtwertes vor allem für Mineralkohlenwasserstoffe zeigen, da es sich jedoch nicht um Primärkontaminanten handele, die ein hohes Gefährdungspotential aufweisen, ergäben sich daraus keine Sanierungsrelevanzen. Der anfallende Bodenaushub soll auf gleichem Grundstück wiederverwertet bzw. belassen werden und nicht als entsorgungspflichtiger Abfall behandelt werden.

Berücksichtigt man den derzeitigen Zustand der Altanschüttung, die weder durch eine Pflanzendecke noch Versiegelungen geschützt ist, so kann derzeit anfallendes Niederschlagswasser ungehindert in den Altanschüttungskörper eindringen und damit in den tieferen Untergrund versickern. Durch die im Rahmen der geplanten Baumaßnahme vorgesehene Versiegelung der Flächen kommt es zu einer Verbesserung der Gesamtsituation.

Die Böden, die den Zuordnungswert 2 aufgrund erhöhter Kohlenwasserstoffgehalte überschreiten, können aus gutachterlicher Sicht unter den versiegelten Flächen des Gebäudes, der Parkplätze und der Verkehrswege verbleiben. Damit ist in Zukunft gewährleistet, daß der Gefährdungspfad Niederschläge-Bodenwasser-Sickerwasser-Grundwasser vollständig unterbunden wird.

Für den Umgang mit belastetem Aushubmaterial wird ein Sanierungsplan gemäß § 31 LAbfG erstellt. Bei einem Wiedereinbau der Massen auf dem Gelände wird eine abfallrechtliche Genehmigung des Sanierungsplanes bei der zuständigen Unteren Abfallbehörde beantragt. Eine Versickerung von Regenwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich. Die Versickerung von Regenwasser im Bereich der geplanten Pflanzflächen kann jedoch vernachlässigt werden, da 80 - 90 % des anfallenden Regenwassers von der Vegetation aufgenommen wird.

Auf der bei der Stadt Dortmund vorliegenden Karte der möglichen Methangasaustritte liegen die zu erwartenden Austritte zwischen den Stufen 0 und 1. Dies bedeutet dementsprechend, daß keine oder kaum Gasaustritte zu erwarten sind, so daß diesbezüglich keine weitergehenden Untersuchungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

7.2 Lärm / Erschütterungen

Durch die benachbarten Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG sind Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb zu jeder Tages- und Nachtzeit (Schall, Erschütterungen, ggf. elektromagnetische Auswirkungen) zu erwarten. Hieraus können keine Ansprüche gegenüber der DB abgeleitet werden. Die Parameter wie Zugzahlen, -länge, -geschwindigkeit, -lasten u.ä. sind variabel. Ein Hinweis auf mögliche Erschütterungen ist als Hinweis in den VEP aufgenommen worden.

Die vom Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen sowie ggf. erforderlich werdende Schutzvorkehrungen wurden durch ein Immissionschutzgutachten[6] ermittelt. An den folgenden Immissionspunkten wurden Untersuchungen der Geräuschemissionen des Bauvorhabens für das SB-Warenhaus sowie die Geräuschimmissionen der als Nord-Süd-Verbindung geplanten Erschließungsstraße zwischen Harkortstraße und Luisenglück durchgeführt:

IP1 Wohnturm 7.OG des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an der Harkortstraße (MI-Gebiet)

IP2 Bürogebäude der Firma M + W (Maschinen- und Werkzeugbau / GE-Gebiet) Im rückwärtigen Bereich nördlich der Harkortstraße, Hs.Nr. 101 a

IP3 Wohnhaus Firma Riedel (GE-Gebiet), Luisenglück 27

IP4 Baroper Bahnhofstraße 57 (MI-Gebiet)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts bzw. Gewerbegebiete von 65/50 db(A) nicht überschritten werden, wenn die folgenden Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden:

[6] ITAB – Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Untersuchung der Geräuschimmissionen Neubau eines SB-Warenhauses in der Harkortstraße in Dortmund-Hombruch, BNr. 4834-an3 Ho/he, Dortmund 1999.

- Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nicht während der Nacht von 22:00 bis 6:00 Uhr erfolgen.

- Die Gesamtheit der durch die Haustechnikzentrale verursachten Geräuschemissionen im Außenbereich dürfen insgesamt einen Schalleistungspegel von LW $\leq$ 80 db(A) nicht überschreiten und dürfen keine auffälligen Einzeltöne gemäß Definition der Richtlinie VDI 2058 im Geräuschspektrum enthalten.

- Der gesamte Parkplatzbereich für Kunden ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen.

- Im Außenbereich des Betriebsgeländes dürfen keine Lautsprecheranlagen oder Telefonrufanlagen betrieben werden.

Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan unter § 2 textlich festgesetzt.

7.3 Anspruchsvoraussetzungen für eine Kostenerstattung nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz

7.3.1Gesetzliche Grundlage

Durch den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen können Ansprüche auf Erstattung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen ausgelöst werden (§ 42 Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG), wenn eine vorhergehende Prüfung ergeben hat, daß aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisiert werden können. Entsprechende Regelungen sind in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV) vom 12.06.1999 enthalten.

Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen liegen danach vor, wenn

- der Neubau einer Straße oder eines Schienenweges vorliegt
- der Beuteilungspegel durch die Ausbaumaßnahme um mindestens 3dB(A) erhöht wird
- die Straße oder der Schienenweg um eine oder mehrere durchgehende Fahrstreifen bzw. Gleise baulich erweitert wird und der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte
  in Allgemeinen Wohngebieten: 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts
  in Mischgebieten: 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts
  überschreitet.

Eine wesentliche Änderung liegt immer vor, wenn der Verkehrslärm nach Fertigstellung der Baumaßnahme 70 dB (A) tags oder 60 dB (A) nachts erreicht. Passive Schallschutzmaßnahmen sind erst dann erforderlich, wenn bei der bestehenden baulichen Ausführung außen der signifikante Immissionspegel und im Innern der betroffenen Gebäude ein Schallpegel von 40 dB (A) tags/30 dB (A) nachts überschritten wird. Im vorliegenden Fall treffen die v. g. Kriterien auf den Durchbau der Straße Luisenglück nicht zu.

7.3.2 Beurteilung der konkreten Lärmsituation

Nach dem Immissionsgutachten des Ingenieurbüros für Technische Akustik und Bauphysik liegen die prognostizierten Werte im Untersuchungsbereich der Straße Luisenglück unterhalb der Richtwerte der 16. BimSchV (tags 64, nachts 54 dB (A)). Der Bereich südlich der Stockumer Straße, westlich der Straße Luisenglück, indem sich das Wohn- und Geschäftshaus Stockumer Straße 226 befindet, ist wegen dessen Lage außerhalb des Geltungsbereiches des VEP nicht untersucht worden. Hierzu wurden daher rechnerisch die bisherigen und künftigen verkehrlichen Belastungen und die daraus resultierenden Lärmbelastungen ermittelt. Dies führte zu folgendem Ergebnis.

Heutige Situation

Verkehrsbelastung Stockumer Straße 26000 Kfz/24 Std. Dies entspricht einer Lärmbelastung von 65 dB (A) tags und 58 dB (A) nachts.

Verkehrsbelastung Straße Luisenglück 600 Kfz/24 Std., LKW-Anteil 5%. Dies entspricht einem Tagwert von 50 dB (A). Kein Nachtwert, da nachts nur in Ausnahmefällen Produktion stattfindet.

Prognose für den Zeitraum nach Durchbau der Straße Luisenglück
Verkehrsbelastung 6900 Kfz/24 Std.

Dies entspricht einem Tagwert von 58 dB (A) und einem Nachtwert von 51 dB (A).

Kreuzung Stockumer Straße/Straße Luisenglück

Tagwert 66,5 dB (A)
Nachtwert 54 dB (A)

Diese Werte überschreiten wohl die Grenzwerte von 64/54 dB (A) der 16. BimSchV, sind jedoch bereits heute an der Stockumer Straße mit 66/58 dB (A) zu verzeichnen, so daß entsprechend der 16. BimSchV keine Anspruchsvoraussetzungen auf Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegeben sind. Dabei ist die bereits heute emittierende Eisenbahntrasse westlich des Wohnhauses noch unberücksichtigt geblieben. Dies gilt ebenso für die gewerblichen Emissionen des südlich angrenzenden Betriebes.

Sollte dennoch im Bereich des Grundstückes Stockumer Straße 226 nach Durchbau der Straße Luisenglück eine unvorhersehbare höhere Lärmbelastung auftreten und ein Anspruch gegeben sein, kann dieser völlig unabhängig von einer verbindlichen Bauleitplanung im Einzelfall des angesprochenen Grundstückes beim Tiefbauamt geltend gemacht werden.
Selbst theoretisch kann ein aktiver Schallschutz für das in einer Gemengelage liegende Wohnhaus zwischen zwei Verkehrsflächen, einer industriellen Nutzung und einer Bahnlinie nicht in Erwägung gezogen werden.

Hierfür fehlt einfach die erforderliche Fläche, weil das Gebäude direkt an die Straße Luisenglück grenzt, die nach Durchbau in vollem Umfange in Anspruch genommen werden muß.

7.4 Schadstoffe

Die durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Luftverunreinigungen aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens wurden im Rahmen eines Schadstoffgutachtens des RWTÜV Essen[7] ermittelt und bewertet. Grundlage für die Berechnungen sind die Verkehrszahlen, die in der Verkehrsuntersuchung ermittelt wurden.

Beurteilungsgrundlage ist die 23. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten - 23. BImSchV vom 16. Dezember 1996). In § 2 sind die Konzentrationswerte für die drei Komponenten Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol festgelegt. Sie liegen für Stickstoffdioxid bei 160 µg/m³, für Ruß bei 8 µg/m³ und für Benzol bei 10 µg/m³ verunreinigter Luft (arithmetischer Jahresmittelwert, bei Stickstoffdioxid 98-Prozent-Wert aller Halbstundenmittelwerte eines Jahres). Eine Überschreitung der Werte erfordert die Prüfung von Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen

An dem maximal beaufschlagten Punkt an der Ecke Harkortstraße/ Kieferstraße wurden für die drei Komponenten Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol spezifische Konzentrationen (Jahresmittelwerte) errechnet, die sich aus der erhöhten Verkehrsbelastung ergeben.

Ergebnis der Untersuchung ist, daß die Konzentrationswerte der 23. BImSchV deutlich unterschritten werden. Es sind keine Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen erforderlich.

7.5 Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU)[8] zum Vorhaben- und Erschließungsplan Dortmund-Hombruch -Ehemalige Hoesch-Röhrenwerke- untersucht die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, die Naturfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie ihre Wechselbeziehungen und die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter. Die Studie dient als Grundlage für die erforderliche Abwägung umweltschützender Belange im Bauleitplanverfahren gemäß § 1a BauGB und wird gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Einholung des landesplanerischen Einvernehmens benötigt.

---

7 RWTÜV Anlagentechnik GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zu den Schadstoff-Immissionen in der Umgebung eines geplanten Einkaufszentrums in Dortmund-Hombruch, Essen 1999.

8 WERK-*Plan*: Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses auf dem Gelände der ehemaligen Hoesch-Röhrenwerke in Dortmund-Hombruch, Kaiserslautern, 09.07.1999.

Die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der UVU beschrieben, es werden potentielle Vorbelastungen dargestellt und eine Bewertung vorgenommen. Die Beurteilung des Naturhaushaltes und der Empfindlichkeit des Schutzgutes erfolgt anhand einer vierstufigen Skala, weiterhin werden Wechselwirkungen berücksichtigt. Die Einzelergebnisse dienen als Grundlage zur Ermittlung der Raumempfindlichkeit für den gesamten Untersuchungsraum. Dabei sind vor allem die Schutzgüter mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit und gleichzeitig einer mittleren bis hohen Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben von Bedeutung.

Die UVU untersucht die Bedeutung der Schutzgüter für den Naturraum sowie deren Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben und bewertet die Ergebnisse in Form des ökologischen Risikos. Daraus werden Empfehlungen für das Vorhaben und zur Kompensation möglicher negativer Auswirkungen abgeleitet.

Die UVU kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der Vorbelastungen des Untersuchungsraumes sind die abiotischen Faktoren Boden, Geologie und Grundwasser in ihrer Wertigkeit und auch hinsichtlich der Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung als gering einzustufen, die Wertigkeit und Empfindlichkeit des Klimas als mittel. Von den biotischen Faktoren werden Flora und Fauna aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Gebietes in ihrer Wertigkeit und Empfindlichkeit der mittleren Stufe zugeordnet. Die Erholungsfunktion innerhalb des Gebietes hat eine geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit, die südlich angrenzenden Flächen und das Mischgebiet an der Harkortstraße haben eine mittlere Wertigkeit, die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Maßnahme wird jedoch als hoch eingestuft. Wertigkeit und Empfindlichkeit des Landschaftsbildes sind gering.

Insgesamt ist aus diesen Einzelfaktoren eine relativ geringe Raumempfindlichkeit abzuleiten, einzelne, in der Wertigkeit mittel eingestufte Faktoren mit mittlerer oder hoher Empfindlichkeit sind in der weiteren Planung und Realisierung besonders zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die einzelnen Auswirkungen des Vorhabens, differenziert nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen dargestellt. Hervorzuheben sind die Auswirkungen auf den Erholungsraum sowie Flora und Fauna durch bauliche Tätigkeit, Flächenverlust und Verkehr. In diesen Bereichen ist auch das ökologische Risiko der mittleren Stufe zuzuordnen. In Verbindung mit verschiedenen Minderungsmaßnahmen wie z.B. Begrünung und Schallschutzmaßnahmen können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu der Aussage, daß die Realisierung des Vorhabens sowohl in Bezug auf Standortwahl als auch auf die Anordnung der baulichen Anlagen als umweltverträglich eingestuft werden kann. Die ausgewählte Fläche ist bereits anthropogen überformt und aufgrund der vorherigen industriellen Nutzung stark beeinträchtigt. Sie gehört außerdem von ihrer Lage her zum bebauten innerstädtischen Raum, nicht zur freien Landschaft.

Die aufgezeigten ökologischen Risiken können durch Minderungsmaßnahmen – wie im VEP berücksichtigt (Schallschtz, Stellplatzbegrünung, Pflanzgebot und Fassadenbegrünung) - deutlich reduziert werden.

8. Ver- und Entsorgung, Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Versorgung des Vorhabens wird durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird hierbei über eine 10/0,4-kV-Ortsnetzstation, die im Plangebiet als Fläche für Versorgungseinrichtungen -Trafostation- eingetragen ist, gesichert.

Die Entsorgung des Abwassers aus dem Plangebiet kann im Mischsystem erfolgen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Mischwasservorfluter der Stadt Dortmund. Ein Anschluß des Plangebietes an diesen Mischwasserkanal ist über das angrenzende Flurstück 923, welches sich im Besitz der LEG NRW befindet, möglich. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanals ist für die anfallenden Mischwassermengen ausreichend.

Die Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers vom Gelände in den öffentlichen Mischwasserkanal soll im Trennsystem erfolgen. Dies ist angesichts der Renaturierungsbemühungen im Emschereinzugsgebiet erforderlich, da absehbar ist, daß die nahegelegenen Gewässer zukünftig von ihrer Schmutzfracht befreit wieder zu natürlichen Vorflutern entwickelt werden sollen. Insbesondere Dachflächen können später an Gewässer im Umfeld angeschlossen werden.

Die Niederschlagsbeseitigung mittels Versickerung scheidet wegen der örtlichen Bodenkontaminationen aus. Die Altlastensituation erlaubt keine zentrale Versickerung größerer Regenwassermengen. Die vergleichsweise geringe Versickerung in den Pflanzbeeten ist wegen der Rückhalteleistung der Vegetationsdecke jedoch insgesamt unbedeutend.

Für das Gelände ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 3.200 l/min. im Umkreis von 300 m um das jeweilige Brandobjekt als Grundschutz vom Vorhabenträger bereitzustellen. Die exakte erforderliche Löschwassermenge wird derzeit noch geprüft und in Abstimmung mit der Feuerwehr und der DEW festgelegt. Sollte die DEW die geforderte Löschwassermenge nicht bereitstellen können, so sind z.B. Zisternen, Löschwasserbrunnen oder eigene Löschwasserleitungen von der Gemeinde als Grundschutz nach § 1 Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetz (FSHG) herzustellen, um die gewünschten Baumaßnahmen realisieren zu können. Im Durchführungsvertrag Teil B, der zum Satzungsplan vorgelegt wird, werden die Festlegungen hierzu konkretisiert.

Baulicherseits sind Vorkehrungen zu treffen, daß kein kontaminiertes Löschwasser dem öffentlichen Kanal zugeführt wird, da dieser in einen unweit gelegenen Vorfluter des zu renaturierenden Emschersystems mündet.

Die Entwässerung der Erschließungsstraße kann nur über den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen, da die angrenzenden Flurstücke sich in privatem Besitz befinden und größtenteils bebaut sind. Eine Entwässerung über eine Versickerung in offenen Gräben ist, selbst unabhängig von der Altlastensituation, daher nicht möglich.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da es sich bei dem zu bebauenden Gelände um einen ehemals industriell genutzten Bereich handelt, der inzwischen keinerlei Bebauung mehr aufweist, bestehen im Plangebiet gemäß Denkmalschutzgesetz NRW keine geschützten Kulturdenkmäler.

Da jedoch nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden, wird über einen entsprechenden Hinweis im VEP auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

10. Bergbauliche Einwirkungen

Im Rahmen des Baugrundgutachtens, das für die Errichtung des SB-Warenhauses angefertigt wurde[9], wurden bei den durchgeführten Rammkernbohrungen stellenweise in die Ton- und Sandsteinschichten eingelagerte Kohleflöze angetroffen.

Abgebaute Flözbereiche wurden bisher nicht festgestellt.

Das Plangebiet liegt jedoch über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der VEBA AG. In den Archivunterlagen finden sich Hinweise auf oberflächennahen, vor dem Jahr 1900 geführten Bergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann. Im Plangebiet können sich im vergangenen Jahrhundert angelegte Pingenschächte befinden, deren Zustand und Lage nicht bekannt sind. Die in Frage kommenden Bereiche wurden in der Planzeichnung als „Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden" gekennzeichnet.

Die VEBA weist darüber hinaus darauf hin, daß nach den geologischen Gegebenheiten in den gekennzeichneten Bereichen ein Abbau Dritter, den die VEBA nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Nördlich des Planbereiches befinden sich verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus. Unmittelbar an den Planbereich grenzt nordwestlich Schacht Schulte der ehemaligen Zeche Louise und Erbstollen: Schacht Schulte R = ^{25} 99531,52 und H = ^{57} 05860,96. Der Schacht hat einen Querschnitt von 2,15 x 2,30 m und eine Teufe von 482 m.

---

[9] Büro Siedek und Kügler: Baugrunduntersuchungen und Altlastenaussagen des zum Neubau des SB-Warenhauses für Lidl & Schwarz Stiftung und Co. KG., Essen, 01.10.1997.

1972 wurde der Schacht mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt. Aus Standsicherheits- und Ausgasungsgründen sollte im Bereich von 25,0 m Durchmesser um die Schächte eine bauliche Nutzung nicht durchgeführt werden. Als bauliche Nutzung ist auch die Nutzung als Verkehrsfläche bzw. als Anlage für Parkplätze zu zählen. Außerdem ist die Zugänglichkeit des Schachtes für Beobachtung bzw. Kontrolle und evtl. Nachverfüllung zu gewährleisten. Sollte dennoch in diesem Bereich die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant sein, ist hinsichtlich der möglichen Gasaustritte sowie der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen die Stellungnahme einer Fachstelle einzuholen. Da sich die oben genannte Anlage außerhalb des Plangebietes befindet, erfolgte keine Kennzeichnung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche:		**28.460 m²**	**100,0 %**
Bauflächen:			
SO - Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel		21.127 m²	74,2 %
davon:			
Überbaubare Flächen:	10.540 m²		
Flächen für Stellplätze:	4.827 m²		
Flächen zum Anpflanzen:	3.410 m²		
Verkehrsflächen:		7.310 m²	25,7 %
davon:			
Straßenverkehrsfläche	7.160 m²		
Verkehrsgrün	150 m²		
Fläche für Versorgungsanlagen:		23 m²	0,1 %
davon:			
Trafostation	23 m²		

12. Kosten

Die Durchführung und Kostentragung sämtlicher, für das Planvorhaben erforderlichen Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

13. Planverwirklichung

Für die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Detaillierte Regelungen werden in diesem Durchführungsvertrag – Teil B - getroffen.

Dortmund, den 08.02.2000

Wilde
Stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes