

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Stadtplanungsamt

Beteiligt:23 Amt für Immobilien und Beteiligungen
69 Umweltamt**Betreff:**Tierheimstandortsuche
-Zwischenbericht-**Beratungsfolge:**

02.06.2004	Stadtentwicklungsausschuss
07.06.2004	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
23.06.2004	Landschaftsbeirat
24.06.2004	Umweltausschuss
29.06.2004	Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussfassung:

BESCHLUSSVORSCHLAG**Teil 2 Seite 1****Drucksachennummer:**

0337/2004

Datum:

06.05.2004

Der Zwischenbericht zur Standortsuche für das Tierheim wird zur Kenntnis genommen.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 1****Drucksachennummer:**

0337/2004

Datum:

06.05.2004

Durch Beschluss des UWA vom 20.11.2003 zur Vorlage „Perspektive Tierheim“ (Drucksachen-Nr.: BVM 700040/03) wurde die Verwaltung beauftragt, einen alternativen Standort für den Fall der Notwendigkeit einer Verlagerung des Tierheims zu suchen. Dabei ist abzuklären, ob ein neues Tierheim gemeinsam mit Nachbarkommunen betrieben werden kann.

Im ersten Schritt wurden insgesamt 8 mögliche Standorte im gesamten Stadtgebiet untersucht und nach einer einheitlichen Kriterienliste vorbewertet. Eine Übersicht aller untersuchten Standorte hängt im Sitzungsraum aus.

Zu den Hauptkriterien zählt das Vorhandensein einer Mindestgröße von 3.500 qm und für die Standorte, die nicht direkt an Freibereiche angebunden sind, noch zusätzlich 1.500 qm als Ausführfläche. Für eine Option Erweiterung als Tierfriedhof werden weitere 1.000 qm benötigt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kommen nur Flächen mit Gewerbeausweisung oder Flächen im Außenbereich in Frage.

Die zentrale Lage mit gutem ÖPNV-Anschluss ist gegen eine Außenbereichslage mit Freiraumanschluss und geringerem Störgrad abzuwägen.

Die Verfügbarkeit der Flächen ist möglicherweise günstiger, wenn sie sich in städtischem Besitz befinden.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0337/2004

Teil 3 Seite 2

Datum:

06.05.2004

Tierheim	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Standortalternativen	Eilpe Hasselstraße	Haspe Asker Straße	Vorhalle Kaisberg	Vorhalle Wolfskuhler Weg	Bissingheim Elmenhorststraße	Vorhalle Herdecker Straße (nähe Kreisel)	Haspe Berliner Straße	Tücking Auf der Halle
Kriterien								
Größe Grundstück ≥ 3.500 m ²	X	X	X	X	?	?	zu klein	X
GE – Gebiet	X	X					X	
Außenbereich			X	X	X	X		X
Abstand Wohngebiet	?	evtl. Problem	kein Problem	kein Problem	evtl. Problem	kein Problem	<u>Problem</u>	evtl. Problem
NSG, LB, ND			teilweise Ausgleichsfläche		?	?		?
Kanalanschluss	Mischwasser-kanal	Trenn-system	noch klären	kein An-schluss		vorhan-den	vorhan-den	kein An-schluss
Erreichbarkeit ÖPNV	X	X	nicht so gut	nicht gut	nicht ganz so gut	X	X	schlecht
Verwalterwohnung	?	?	?	?	?	?	?	?
Erweiterungsfläche für Tierfriedhof	X							
Verfügbarkeit / städtisches Grundstück	X ver-pachtet	privat	X ver-pachtet	privat	privat	privat	privat	privat
Freiraum-anschluss	X	?	X	X	?	X	nicht vorhan-den	X
Bodenbelastung	Erstbe-wertung liegt vor; Weitere Untersu-chungen	Verdacht Erstbe-wertung notwen-dig	Sanierung und Über-wachung erfor-derlich	Kein Verdacht	Kritische AltlastenUntersu-chungen erfor-derlich !!!	Sanierung und Über-wachung erfor-derlich	Verdacht Erstbe-wertung liegt vor	Kein Verdacht
Priorität	1	2	3					

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 3

Drucksachennummer:

0337/2004

Datum:

06.05.2004

Standort 1:

P R I O R I T Ä T 1

Lage: Hasselstraße

Stadtbezirk: Eilpe/Dahl – Stadtteil Eilpe

Verfügbarkeit: städtisch (derzeit Pachtflächen)

Größe: gesamtes Flurstück 265 mit 30.218 qm, abzüglich ca. 4000 qm (vergeben an vorhandene Betriebe); für Tierheim nutzbarer Bereich ca. 10.700 qm

Topographie: grundsätzlich eben; von einzelnen Böschungsbereichen durchzogen

Zustand: verpachtet an unterschiedliche gewerbliche Nutzer oder als Lagerflächen; untergenutzt

Altlasten: Erstbewertung der Fläche liegt vor und wird als Standort für ein Tierheim als unproblematisch (geringer Sanierungsaufwand) beurteilt. Es sind in jedem Fall nachverdichtende Untersuchungen erforderlich um einen evtl. Sanierungsaufwand abschätzen zu können. Die Kosten einer nachverdichtenden Untersuchung werden auf ca. 11.000 € geschätzt

FNP: Grünfläche

Planungsrecht: B-Plan 4/94 eingeleitet, Zielrichtung Gewerbe; Beurteilung nach § 34 Abstand zu den nächstgelegenen Wohnungen (im Mischgebiet): beträgt ca. 100 m;

Kanalanschluss: Öffentl. Mischkanalisation Eilper Str. und Volme;

Mitbenutzung priv. Grundstücksentwässerung Hasselstraße oder

Fa. Wippermann (Pressung Bahndamm erforderlich) prüfen,

Länge u. baulicher Aufwand Anschlusskanal je nach Vorflut

ÖPNV-Anschluss: Linien SB 71, 510, 512, 516, 519, 535, MVG 84;

Haltestelle „Eilpe“, Entfernung 500 m

Standort 2:

P R I O R I T Ä T 2

Lage: Asker Str. / Neue Str.

Stadtbezirk: Haspe – Stadtteil Westerbauer, Stadtgrenze zu Gevelsberg

Verfügbarkeit: nicht städtisch

Größe: ca. 6.900 qm

Topographie: ebene Fläche

Zustand: ein Wohngebäude vorhanden (nutzbar für Verwalterwohnung ?)

Altlasten: Altlastenverdachtsfläche, Untersuchungen notwendig, Erstbewertung wird auf ca. 6.000 € geschätzt

FNP: Grünfläche, überwiegend

Planungsrecht: B-Plan 12/68 5.Ä. eingeleitet (von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche) unempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft (gewerblich geprägt)

Kanalanschluss: Öffentl. Trennkanalisation „Neue Str.“ (hierbei Pumpe erf.) und Askebach;

Ggf. vorh. private Trennkanalisation mit Vorflut öffentl. Trennkan.

Enneper Str. nutzbar.

ÖPNV-Anschluss: Linie SB 72; Haltestelle „Gevelsberg Vogelsang“; Entfernung 300 m

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 4****Drucksachennummer:**

0337/2004

Datum:

06.05.2004

Standort 3:**P R I O R I T Ä T 3**

Lage: Am Kaisberg

Stadtbezirk: Nord – Stadtteil Vorhalle

Verfügbarkeit: städtisch (derzeit Pachtweide)

Größe: 21.273 qm

Topographie: stark hängig; Gelände muss terrassiert werden für Nutzung

Zustand: Wohnhaus vorhanden (nutzbar für Verwalterwohnung ?); Zugang über längere Treppe möglich

Altlasten: Cd-belastete Fläche, Cadmium belasteter Oberboden ist auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Gutachterliche Überwachung ist notwendig und Nachbeprobung.

FNP: Fläche für die Landwirtschaft; Kompensationsfläche im hinteren Bereich !!!

Planungsrecht: kein B-Plan; Außenbereich

kein Problem mit Nähe zur Wohnbebauung

Kanalanschluss: kein Kanalanschluss

Öffentl. Schmutzwasserkanal „Am Kaisberg“ (endet in Höhe Hs. Nr. 6),

Private Regenwasser-Beseitigung klären

ÖPNV-Anschluss: Linien 516 alle ¼ Stunde ab Hbf. und Rathaus, Linie 532 stündlich ab Hasper Kreisel; Haltestelle „Brockhausen“; Entfernung 400 bis 700m

Standort 4:

Lage: Wolfskuhler Weg 51 / Am Plattenberg

Stadtbezirk: Nord – Stadtteil Vorhalle

Verfügbarkeit: nicht städtisch

Größe: 15.800 qm

Topographie: relativ ebene Fläche zwischen Hängen

Zustand: einzelne Wohnhäuser im Außenbereich (Verwalterwohnung ?)

Altlasten: kein Altlastenverdacht

FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrecht: Außenbereich

Besonderheit:

Kanalanschluss: Keine öffentliche Kanalisation

ÖPNV-Anschluss: Linie 532 stündlich ab Hasper Kreisel und Brockhausen / Vorhalle; Haltestelle „Am Plattenberg“, Entfernung 10 bis 150 m

Standort 5

Lage: Elmenhorststraße

Stadtbezirk: Mitte – Stadtteil Emst / Delstern

Verfügbarkeit: nicht städtisch

Größe: nicht ermittelt

Topographie:

Zustand: Steinbruchflächen mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit; Wohnbebauung

Bissingheim gegenüber

Altlasten: Es handelt sich um eine ehemalige Formsandkippe. Standort wird als problematisch angesehen. Es müssten umfangreiche Untersuchungen durchgeführt werden.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 5

Drucksachennummer:

0337/2004

Datum:

06.05.2004

FNP: Waldfläche

Planungsrecht: B-Plan 8/78 eingeleitet

Besonderheit:

Kanalanschluss: Mischkanalisation Elmenhorststr., Länge Anschlusskanal beachten

ÖPNV-Anschluss: Linie 535; Haltestelle „Delstern Friedhof“; Entfernung 150 bis 350 m

Standort 6:

Lage: Herdecker Straße (hinter dem Vorhaller Kreisel)

Stadtbezirk: Nord – Stadtteil Vorhalle

Verfügbarkeit: nicht städtisch

Größe: nicht ermittelt

Topographie: ebene Fläche

Zustand: Regenrückhaltebecken vorhanden

Altlasten: Cd-belastete Fläche, Cadmium belastete Partien sind auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Gutachterliche Überwachung ist notwendig und Nachbeprobung.

FNP: Fläche für die Landwirtschaft; Lage im Überschwemmungsgebiet

Planungsrecht: kein B-Plan

Besonderheit: lärmelastete und verinselte Lage zwischen B 54, Autobahn und Gleistrasse

Kanalanschluss: Hauptsammler Vorhalle u. Mühlenbrinkbach

ÖPNV-Anschluss: Linien SB 71,518, 519, 541, 591; Haltestelle „VW Röttger“; Entfernung 300 bis 500 m; S-Bahnhaltelpunkt Vorhalle

Standort 7:

Lage: Berliner Straße 23

Stadtbezirk: Haspe – Stadtteil Wehringhausen / Kückelhausen

Verfügbarkeit: nicht städtisch

Größe: ca. 2000 qm

Topographie:

Zustand: mit aufstehenden Gebäuden, die abgerissen werden müssen

Altlasten: Die Fläche ist als Verdachtsfläche registriert. Erstbewertung liegt vor.

Nachverdichtende Untersuchung notwendig. Sanierungsbedarf wurde bereits bei der Erstbewertung festgestellt.

FNP: Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht: B-Plan 3/89, eingeleitet

Besonderheit: Gemengelage aus Gewerbe, großflächigem Einzelhandel, Autohäusern, Mischgebietnutzungen mit Wohngebäuden;

Abstand zu Wohnnutzungen ist problematisch

Kanalanschluss: Öffentl. Trennkanalisation Berliner Straße

ÖPNV-Anschluss: Linien 510, 511, 513, 520; Haltestelle „Mercedes Jürgens“; Entfernung ca. 200 / 300 m

Standort 8:

Lage: Auf der Halle 40 (Am Tücking)
Stadtbezirk: Haspe – Stadtteil Tücking
Verfügbarkeit: nicht städtisch
Größe: 16.000 qm

Zustand: Wohnhaus vorhanden; nutzbar als Verwalterwohnung ?

Altlasten: kein Altlastenverdacht

FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrecht: Außenbereich

Besonderheit: umgeben von Wald; Flächenausnutzung durch Waldabstände eingeschränkt

Kanalanschluss: wie 4)

ÖPNV-Anschluss: Linie 532 stündlich ab Hasper Kreisel und Brockhausen / Vorhalle; Haltestelle „Tückingschulstraße“, Entfernung 900 bis 1000 m !!!

Nach dieser Vorauswahl sind 3 Standorte in die engere Wahl genommen worden. Dabei wurde folgende Rangfolge festgelegt:

1. Priorität**Standort Hasselstraße**

Besonderheit: Aufwand für Erschließung, um hochwertiges Gewerbe anzusiedeln, wird als zu hoch eingeschätzt; Erschließungsvoraussetzungen für Tierheimnutzung sind ausreichend. Auswirkungen für betroffene Firmen sind aufzuzeigen; ggf. Angebote für Ersatzflächen (23 und WFG)

Gründe:

Wegen der ausreichenden Größe, die auch einen Tierfriedhof ermöglichen würde, und der Nachbarschaft zum Hundeplatz gilt die Hasselstraße als Idealstandort. Zudem ist der Standort relativ zentral gelegen und gut an den ÖPNV angeschlossen. Das Gelände ist in dem zusammenhängend nutzbaren Teilbereich relativ eben. Distanz und Abschirmung zu Wohnhäusern ist weitestgehend gegeben. Die Fläche ist in städtischem Besitz.

Bei diesem Standort sind die liegenschaftlichen Verhältnisse noch einmal genauer zu prüfen. Wegen der Nähe zu Wohngebäuden an der Eilper Straße – Luftlinie ca. 100 m an der engsten Stelle – ist ein Lärmgutachten erforderlich.

Altlasten: Es sind in jedem Fall nachverdichtende Untersuchungen erforderlich um einen evtl. Sanierungsaufwand abschätzen zu können. Die Kosten einer nachverdichtenden Untersuchung werden auf ca. 11.000 € geschätzt. Voraussichtlich ist der eigentliche Sanierungsaufwand für eine Tierheimnutzung vergleichsweise gering (im Gegensatz z.B. zu einer Wohnnutzung)

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 7****Drucksachennummer:**

0337/2004

Datum:

06.05.2004

2. Priorität**Standort Asker Straße**

Besonderheit: benachbart zum Gewerbe / Industrie; Erweiterungsbedarf Kooperation mit Gevelsberg möglich;

Gründe:

Die Lage an der Stadtgrenze zu Gevelsberg bietet ev. eine Kooperation mit der Nachbargemeinde, was die periphere Lage im Stadtgebiet aufwiegen könnte. Zudem ist der Standort mittels ÖPNV gut erreichbar. Die Umgebung ist überwiegend gewerblich geprägt. Die Fläche wird als Kauf- oder Pachtgrundstück angeboten. Planungsrechtlich ist die Tierheimnutzung gegen eine gewerbliche Entwicklung abzuwägen.

Altlastenverdachtsfläche: Die Untersuchungen für eine Erstbewertung werden auf ca. 6.000 € geschätzt. Über einen eventuell erforderlichen Sanierungsaufwand können z.Z. noch keine Aussagen gemacht werden.

An diesem Standort dürfen bis zur abschließenden Prüfung keine planungs- und baurechtlichen Veränderungen vorgenommen werden.

3. Priorität**Standort Kaisberg**

Besonderheit: schwierige Anbindung, stark hängig, periphere Lage; Abgleich mit Projekt Ruhrtal; lt. 23 besteht Auftrag zur Veräußerung !!! Ev. Kooperation mit Herdecke;

Gründe:

Die Außenbereichslage liefert wenig Konflikte mit Wohnnutzungen. Trotzdem ist der Standort mittels ÖPNV erreichbar. Der Freiraumanschluss ist optimal. Die Fläche ist städtisch. Die Lage ermöglicht ev. die Kooperation mit Herdecke. Nachteilig ist das abfallende Gelände, es müsste terrassiert werden, sowie der fehlende Kanalanschluss. Die Freiraumplanung im Rahmen des Ruhrtal-Projektes sieht hier keine Bebauung vor.

Altlastensanierung: Der Cadmium belastete Oberboden ist auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine gutachterliche Überwachung ist notwendig sowie eine Nachbeprobung.

Eine Abwägung der unterschiedlichen Belange Tierheim und Freiraum (entsprechend Förderantrag im Rahmen des Ruhrtal-Projektes) ist erforderlich.

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 8****Drucksachennummer:**

0337/2004

Datum:

06.05.2004

Weiteres Vorgehen:

Die 3 Standorte der engeren Wahl werden genauer geprüft und um Aussagen zu den Kosten für die Erschließung, Liegenschaften und notwendige Gutachten ergänzt. Auf Grundlage des Kostenvergleichs bereitet die Verwaltung einen endgültigen Standortvorschlag vor, der mit einer eigenen Vorlage in die politische Beratung eingebracht wird.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0337/2004

Datum:

06.05.2004

VERFÜGUNG / UNTERSCHRIFTEN

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0337/2004

Datum:

06.05.2004

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerei

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

- 61 Stadtplanungsamt
 - 23 Amt für Immobilien und Beteiligungen
 - 69 Umweltamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl: