



öffentlich

| Fachbereich | Dezernent(in) / Geschäftsführer | Datum |
|--|---------------------------------|---------------|
| 61 | StR Lürwer | 12.11.2012 |
| verantwortlich | Telefon | Dringlichkeit |
| Walter Nickisch | 22614 | |
| Beratungsfolge | Beratungstermine | Zuständigkeit |
| Beirat bei der unteren Landschaftsbehörde | 28.11.2012 | Kenntnisnahme |
| Bezirksvertretung Hombruch | 04.12.2012 | Empfehlung |
| Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien | 05.12.2012 | Empfehlung |
| Hauptausschuss und Ältestenrat | 20.12.2012 | Empfehlung |
| Rat der Stadt | 20.12.2012 | Beschluss |

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung; 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark -

hier: Entscheidung über Stellungnahmen, Feststellungsbeschluss, Beifügung einer aktualisierten Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 und zur 36. Änderung des FNP, Beschluss zum Abschluss des Durchführungsvertrages Teil B, Satzungsbeschluss; Anpassung des Landschaftsplanes Dortmund-Süd

Beschlussvorschlag

- I. Der Rat der Stadt hat die vorgebrachten und unter Ziffer 10 dieser Vorlage dargelegten Stellungnahmen der Einsprecher zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 geprüft und beschließt, die Stellungnahmen der Einsprecher unter Ziffer 10.1 bis 10.5 dieser Vorlage nicht zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023).

- II. Der Rat der Stadt beschließt die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Änderungsbereich und stellt diese Änderung fest.

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

- III. Der Rat der Stadt beschließt, die mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes offengelegte Begründung vom 23.05.2012 entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 11 dieser Vorlage zu aktualisieren und die aktualisierte Begründung vom 07.11.2012 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark- beizufügen.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW.

- IV. Der Rat der Stadt beschließt, die mit dem Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes offengelegte Begründung vom 23.05.2012 entsprechend den Ausführungen unter Punkt 11 zu aktualisieren und die aktualisierte Begründung vom 07.11.2012 der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Rechtsgrundlage:

§ 5 Abs. 5 BauGB.

- V. Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark - für den unter Ziffer 2 dieser Vorlage beschriebenen Geltungsbereich als Satzung.

Rechtsgrundlage:

§ 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f GO NRW

- VI. Der Rat der Stadt beschließt, dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund abzuschließenden Durchführungsvertrag Teil B zuzustimmen.

Rechtsgrundlage:

§ 12 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW.

- VII. Der Rat der Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd, hier -Entwicklungsziel 8 – Anreicherung einer Landschaft mit naturnahem Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen –mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark - außer Kraft treten (siehe auch Ziffer 3 dieser Vorlage).

Rechtsgrundlage:

§ 29 Abs. 4 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568;SGV NRW S.791).

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Dortmund entstehen nur für die Erstellung der Gutachten und durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen Aufwendungen und Auszahlungen. Hierzu wurde im Rahmen des geplanten Grundstücksverkaufs vom Liegenschaftsamt in der Sitzung am 08.07.2010 ein entsprechender Ratsbeschluss (Drucksache Nr.: 01480-10, nichtöffentlich) bereits eingeholt. Die damals dargestellten finanziellen Auswirkungen verschieben sich aufgrund der Vertragsbedingungen in die Haushaltsjahre 2012/2013. Die entsprechenden Mittel für die Gutachtenerstellung stehen weiterhin bei StA 23 zur Verfügung. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Budgetbelastungen. Die sonstigen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Martin Lürwer
Stadtrat

Begründung

1. **Kurzfassung der Vorlage**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Schaffung von Planrecht für den Neubau einer Reha-Klinik für den Betrieb durch die Johanniter Ordenshäuser gGmbH Bad Oeynhausen zum Inhalt.

Die Errichtung der Klinik ist auf der Fläche nördlich der Straße Am Rombergpark, die unmittelbar östlich an das Grundstück der Hotelfachschule WIHOGA (VEP Hom 286) angrenzt geplant. Das Plangebiet wird von der Straße Am Rombergpark her erschlossen. Der vorhandene öffentliche Parkplatz außerhalb des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Fußgänger haben die Möglichkeit, über einen Fußweg von der geplanten Klinik über die vorhandene Fußgängerbrücke den Botanischen Garten Rombergpark zu erreichen.

Angedacht ist eine Reha-Klinik mit insgesamt 201 stationären und 80 teilstationären Behandlungsplätzen nebst der erforderlichen Stellplatzanlage. Insgesamt sind ca. 16.500 m² Bruttogeschosfläche geplant. Es sind insgesamt ca. 100 Stellplätze vorgesehen, die unmittelbar von der Straße Am Rombergpark her erschlossen werden. Über die noch zu erstellende Zufahrt von der Straße Am Rombergpark soll auch der angrenzende städtische Parkplatz „Am Rombergpark Nord“ erschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt den Bereich als Sondergebiet- Hotelfachschule- dar. Die geplante Festsetzung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung) erforderlich. Die Zweckbestimmung „Hotelfachschule“ ist in die Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ zu ändern.

2. **Zuständigkeit**

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 05.04.2011 in der Fassung der Änderungssatzung vom 06.10.2011.

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1, Buchstabe f GO NRW in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 05.04.2011 in der Fassung der Änderungssatzung vom 06.10.2011.

3. **Personal**

Keine personellen Auswirkungen.

Weiterer Sachverhalt siehe Folgeseiten.

Weitere Gliederung der Vorlage:

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gleichzeitig Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes)
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept/Erschließung
5. Besondere Aspekte der Planung
6. Umweltbelange
7. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming/Gender Planning)
8. Barrierefreiheit
9. Verfahrensstand
10. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
11. Aktualisierung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Entwurfes der 36. Flächennutzungsplanänderung und der Begründungen
12. Sonstiges

Anlagen

- Übersichtsplan zur 36. Änderung des FNP
- Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark –
- Begründung vom 07.11.2012 zur 36. Änderung des FNP
- Begründung vom 07.11.2012 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293
- Durchführungsvertrag - Teil B

Sachverhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gleichzeitig Bereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Planbereich zwischen der Straße Am Rombergpark im Süden, der Nordostseite der Hotelfachschule Am Rombergpark 40, der Ostseite der Böschung östlich der Straße Gartenweg und der Südseite der Verlängerung der Straße Am Segen nach Südosten bis zur Straße Am Rombergpark mit Ausnahme des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes nördlich der Straße Am Rombergpark in Dortmund- Brünninghausen (siehe auch beigefügter Übersichtsplan).

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark- umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Fläche wird heute als Grünland genutzt und ist unbebaut. Nach Norden steigt die mit einzelnen Bäumen bewachsene Böschungskante an. Die bestehende an die Straße Am Rombergpark angrenzende öffentliche Stellplatzanlage bleibt erhalten und liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die planexterne Ausgleichsfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Planbereich als „Agrarbereich“ dar.

Der **Flächennutzungsplan** vom 31.12.2004 stellt den Bereich als Sondergebiet-Hotelfachschule- dar.

Die geplante Festsetzung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes (36.Änderung) im sogenannten Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich. Die Zweckbestimmung „Hotelfachschule“ ist in die Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ zu ändern.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Dortmund-Süd** mit dem Entwicklungsziel 8 - Beibehaltung der Funktion, hier Entwicklungsraum 8/1.4 – Botanischer Garten Rombergpark -. Die Überplanung erfordert eine Anpassung des Landschaftsplanes. Der Träger der Landschaftsplanung (Untere Landschaftsbehörde) hat im Beteiligungsverfahren der Anpassung nicht widersprochen. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 treten diesem widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für das Plangebiet außer Kraft (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW).

In der Festsetzungskarte sind für den Planbereich keine Festsetzungen getroffen.

Der gesamte Planbereich ist größtenteils nach § 35 Baugesetzbuch als **Außenbereich** zu beurteilen. Für eine kleine Teilfläche an der Straße Am Rombergpark setzt der

Bebauungsplan **Hom 114** öffentliche Verkehrsfläche fest. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 wird der Bebauungsplan Hom 114 in diesem Teilbereich gleichzeitig geändert.

Planexterne Ausgleichsfläche

Die planexterne Ausgleichsfläche ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Sie wird im **Flächennutzungsplan** als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Weiterhin liegt sie im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Dortmund-Süd** mit dem Entwicklungsziel 2 – Anreicherung, hier Entwicklungsraum 2.8, Landwirtschaftliche Nutzfläche um Menglinghausen und Großholthausen. Die Festsetzungskarte setzt den Bereich als Landschaftsschutzgebiet, hier Nr. 40 – Lößflächen um Menglinghausen – fest. Die Ausgleichsmaßnahme entspricht den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Die planexterne Ausgleichsfläche ist im **Bebauungsplan Hom 134** (Rechtskraft: 26.01.1968) als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 wird der Bebauungsplan Hom 134 teilweise geändert.

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept/Erschließung

Die Johanniter Ordenshäuser Bad Oeynhausen gGmbH beabsichtigen auf dem beschriebenen Grundstück nördlich des Rombergparks den Betrieb einer Reha – Klinik für Patienten mit neurologischen, orthopädischen und geriatrischen Erkrankungen. Die Errichtung der Klinik erfolgt durch den LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G., der somit Vorhabenträger gem. § 12 BauGB ist.

Der geplante Neubau der Klinik erfolgt vor dem Hintergrund eines erkennbaren Bedarfs an stationären und ambulanten Behandlungsplätzen in der Region für die Indikationen Neurologie und Orthopädie. Die Klinik wird nach den Anforderungen der Bundesarbeitsgemeinschaft für Rehabilitation errichtet und ausgestattet. Aufgrund eines großen Einzugsgebietes von ca. 1,8 Mio. Einwohnern kann hier ein wohnortnahes Angebot für die Rehabilitation geschaffen werden.

Damit verbessert sich auch die Situation in der ambulanten Reha – Versorgung, so dass einer potenziellen Unterversorgung entgegengewirkt wird.

Der vorgesehene Standort der Klinik nördlich Am Rombergpark ist im Hinblick auf die beabsichtigte Flexibilität zwischen stationärer und ambulanter Behandlung gut geeignet. Hierfür sprechen sowohl die gute Verkehrsanbindung an das städtische und regionale Straßenverkehrsnetz als auch die gute Anbindung an den ÖPNV. Die unmittelbare Lage und Zugänglichkeit zu der Parklandschaft des Rombergparks bietet einen weiteren Attraktivitätsfaktor dieses Standortes sowohl für stationär als auch ambulant behandelte Patienten und deren Besucher.

Geplant ist die Errichtung einer Reha-Klinik mit insgesamt 201 stationären und 80 teilstationären Behandlungsplätzen. Das Raumprogramm für die Klinik erfordert die

Bereitstellung einer Bruttogeschossfläche in der Größenordnung von ca. 16.500 m² auf dem ca. 1,2 ha großen Grundstücksareal. Darüber hinaus ist eine zugeordnete Stellplatzfläche mit ca. 100 Stellplätzen für Besucher und Personal unterzubringen. Das Gebäude folgt dem im Nordwesten vorhandenen Böschungsverlauf und ist von der Straße Am Rombergpark abgerückt. Der Gebäudeentwurf sieht eine sich nach Südosten zum Rombergpark hin öffnende Kammstruktur vor. Das Rückgrat bildet ein Gebäuderiegel, der parallel zur Böschung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet ist. An diesen Gebäuderiegel schließen in rechtem Winkel drei Gebäudetrakte an, die sich entsprechend des Grundstücksverlaufs in der Länge nach Südosten staffeln. Das städtebauliche Konzept greift die Kubatur, Höhenentwicklung (des Wohnheims) und Gestaltelemente der benachbarten Hotelfachschule WIHOGA auf. Die mit einem Flachdach geplanten Gebäudekörper weisen eine durchgängige maximale Gebäudehöhe von 115,50 m über Normal Null (das entspricht max. 18,35 m über Oberkante Erdgeschossfußboden) mit fünf Vollgeschossen auf. Hierbei schiebt sich die Erdgeschossebene des Gebäudekomplexes in das nach Nordwesten ansteigende Gelände ein, so dass die Nordwest – Ansicht des Gebäuderiegels nur vier Vollgeschosse aufweist. Zwischen den Riegeln sind zwei ein- bis zweigeschossige, begrünte Gebäudetrakte vorgesehen.

Die zum Rombergpark ausgerichteten Kopfseiten der drei Kammtrakte werden durch Auskragung eines über jeweils zwei Geschosse reichenden Luftgeschosses betont und markieren gleichzeitig den Haupteingang der Klinik. Die Fassadengliederung ergibt sich aus den funktionalen Grundrissanforderungen des Gebäudes. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wird eine weitestgehend offene Glasfassade geplant, während die darüberliegenden drei Geschosse mit den Patientenzimmern eine Lochfassade mit stehenden Fensterformaten erhalten. Mit einer hellen Farbgebung des Gebäudes ergibt sich im Zusammenwirken mit der benachbarten Hotelfachschule ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild.

Der in den Randbereichen des Grundstücks vorhandene Baum- und Gehölzbestand bleibt weitestgehend erhalten. Neupflanzungen werden im Bereich der Stellplatzflächen vorgenommen. Eine wünschenswerte großzügige Freiflächengestaltung im Südosten des Klinikgebäudes ist aufgrund der erforderlichen Vorhaltung der Stellplatzflächen nicht möglich.

Das Vorhaben wurde am 01.12.2011 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Anregungen hinsichtlich der Eingangssituation zur Klinik wurden berücksichtigt und mit der städtebaulichen Abteilung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes abgestimmt.

a. **Verkehrerschließung**

- **Individualverkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch die direkte Anbindung an die Straße Am Rombergpark. Hierbei wird eine Neuordnung des vorhandenen Knotenpunktes mit den beiden Zufahrten zu den Parkplätzen des Rombergparks beidseitig der Straße Am Rombergpark durchgeführt. Gegenwärtig sind die Zufahrten der Hotelfachschule und des nördlichen Parkplatzes des Rombergparks an die Straße Am Rombergpark angebunden. Der Neubau der Klinik erfordert eine weitere Zufahrt zwischen

diesen Anbindungspunkten. Da die Lösung mit drei dicht hintereinander liegenden Anbindungspunkten von Norden sowohl aus verkehrstechnischen Gründen als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit abzulehnen ist, wird die Zufahrt der Klinik und die Zufahrt des nördlichen Parkplatzes des Rombergparks zusammengelegt. Dazu wird die heutige Zufahrt des nördlichen Parkplatzes des Rombergparks um ca. 5 m nach Westen verlegt und ergibt somit eine gemeinsame Zufahrt mit der Klinik. Die Fläche soll in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Zur Sicherung der Parkplatzzufahrt zur vorhandenen städtischen Stellplatzanlage erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit. Mit der Verlegung der Zufahrt im Norden ergibt sich gleichzeitig eine Verbesserung der Knotenpunktgeometrie mit der gegenüberliegenden Zufahrt des südlichen Parkplatzes des Rombergparks. Die heute leicht versetzte Zufahrt liegt dann künftig achsial der nördlichen Zufahrt gegenüber.

- **Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf der Klinik setzt sich aus den Verkehrsanteilen der Beschäftigten, der Patienten, der Besucher und des Wirtschaftsverkehrs zusammen. Dieser wurde in dem Verkehrsgutachten (Planersocietät, Oktober 2011) ebenfalls ermittelt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist außerhalb der öffentlichen Stellplatzanlage südlich, südwestlich und südöstlich des geplanten Gebäudekörpers vorgesehen. Das Konzept sieht insgesamt 99 Stellplätze vor. Der Stellplatzbedarf wird vollständig auf dem Grundstück der Klinik abgedeckt. Auswirkungen auf die öffentliche Stellplatzanlage sind nicht zu erwarten.

- **ÖPNV- Anbindung**

Das Plangebiet ist über die in fußläufiger Entfernung liegende Stadtbahn- und Bushaltestelle "Am Rombergpark" an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Stadtbahnlinie U 49 Hacheney – Hauptbahnhof – Hafen und die Buslinien 440 Flughafen – Aplerbeck – Hörde – Hombruch – Germania und 445 Hörde - Technologiepark verkehren im 10 – Minutentakt. Des Weiteren wird die Haltestelle durch den Nachtexpress NE 40 Aplerbeck – Lütgendortmund angefahren.

5. Besondere Aspekte der Planung

5.1 Schallschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten (ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Dortmund, April 2012) erstellt, das die Lärmauswirkungen der Straße Am Rombergpark (L 523) und der Bundesstraße B 54 sowie der Bahnstrecke Dortmund – Lüdenscheid und der Stadtbahnlinie U 49 Dortmund Hbf – Hacheney untersucht. Darüber hinaus wurde untersucht, ob durch den Betrieb der benachbarten Hotelfachschule WIHOGA und die geplanten und vorhandenen Gewerbetriebe östlich der B 54 Geräusche auf die

geplante Kliniknutzung einwirken und wie sich die Kliniknutzung auf die angrenzenden vorhandenen Nutzungen „Wohnen und Hotelfachschule“ auswirkt.

Verkehrslärm

Es ergeben sich im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte von 45/35 dB(A) tags/nachts für die Gebietsart Kurgebiete, Pflegeanstalten und Krankenhäuser gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. An den Fassaden der geplanten Klinik ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von tags um bis zu 18 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 21 dB(A).

Aufgrund dieser deutlichen Überschreitungen ist daher zunächst die grundsätzliche Eignung dieses Standortes für eine Klinik zu beurteilen. Bei dieser Fragestellung sind neben dem Aspekt der Lärmimmissionsbelastung weitere wichtige Standortfaktoren in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die geplante Größenordnung dieser Klinik stellt die Grundstücksfläche von ca. 12.000 m² die unterste Grenze dar. Grundstücke dieser Größenordnung, die darüber hinaus in Hinblick auf die Verkehrsanbindung und die sonstigen Umfeldbedingungen eine entsprechende Eignung aufweisen müssen, sind jedoch nicht allgemein verbreitet im Stadtgebiet vorhanden, insbesondere nicht unter Beachtung der Gebietsvorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die Standortalternativen werden weiter eingeschränkt durch das Erfordernis einer guten Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr. Der Standort Am Rombergpark weist unter diesem Aspekt eine optimale Eignung auf. Die Klinik ist über die nahe Anschlussstelle Rombergpark der B 54 direkt an das städtische und überörtliche Hauptstraßennetz mit sehr guter Orientierung angebunden. Ebenso ist der Standort über die in fußläufiger Entfernung liegende Stadtbahn- / Bushaltestelle "Am Rombergpark" an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs hervorragend angeschlossen. Die Stadtbahnlinie U 49 Hachenedy – Hauptbahnhof – Hafen und die Buslinien 440 Flughafen – Aplerbeck – Hörde – Hombruch – Germania und 445 Hörde - Technologiepark verkehren im 10 – Minutentakt.

Der Standort weist sehr gute Umfeldbedingungen für eine Reha-Klinik auf. Der benachbarte Rombergpark stellt von seiner Größe, von seiner landschaftsästhetischen Erscheinung und ökologischen Vielfalt einen der attraktivsten Erholungsbereiche in Dortmund dar.

Die vorhandene Fußgängerbrücke über die Straße Am Rombergpark bietet eine kurze und sichere Anbindung der Klinik an den Park, auch für mobilitätseingeschränkte Patienten. Über die unmittelbar an der Klinik vorbei führende Rad- und Fußwegeverbindung zum Bereich PHOENIX West sind weitere attraktive Naherholungsbereiche (Grünflächen PHOENIX West, renaturierte Emscher, Westfalenpark) straßenunabhängig erreichbar.

Die vorgenannten Aspekte belegen die generell hohe Nutzungseignung des Standorts für die geplante Reha-Klinik. Diese überwiegen die Einschränkungen, die sich aus der Verkehrslärmbelastung ergeben.

Um eine weitestgehende Minderung der Lärmbelastung zu erreichen, wurden zunächst die Möglichkeiten aktiver Schallschutzmaßnahmen untersucht. Entlang der Nordseite der Straße Am Rombergpark wäre eine etwa 6 m hohe Wand erforderlich. Durch die Zufahrtbereiche der Klinik und der WIHOGA lässt sich eine Lücke nicht vermeiden. Die Immissionen durch die B54 können durch eine solche Schallschutzwand nicht gemindert werden. Zudem ist die Grundstücksverfügbarkeit an der B54 nicht gegeben. Eine Wand an der nordöstlichen Grundstücksgrenze müsste zur effektiven Abschirmung in etwa die Höhe des Klinikgebäudes erreichen. Zur Bahnlinie im Westen liegt eine etwa 3 m hohe Böschung. Zur Abschirmung des Schienenlärms wäre eine Wand entlang der Bahnlinie erforderlich. Eine Lärmschutzwand auf der Böschung ist auf Grund der Grundstücksverfügbarkeiten nicht möglich. Eine aktive Maßnahme ist demnach nicht realisierbar. Die weitere Betrachtung des Verhältnisses zwischen Kostenaufwand und erzielbarer Lärminderung einer Schallschutzwand sowie der städtebaulichen Auswirkungen bei Errichtung einer Wand kann damit entfallen.

Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen für das zu errichtende Gebäude festgesetzt, um in den Innenräumen die gem. VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" angegebenen Anhaltswerte einzuhalten.

Durch die textliche Festsetzung "Vorkehrungen zur Einhaltung der Innenschallpegel" wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass im Planbereich Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten.

Bei einem Mittelungspegel an den Fassaden nachts über 50 dB(A), sind entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 in den Bettenräumen der Klinik zusätzliche schalldämmte Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Gewerbelärm

Von der westlich des Plangebiets liegenden Hotelfachschule WIHOGA wirken ebenfalls Lärmbelastungen auf die geplante Klinik ein. Hierbei handelt es sich um die Geräuschimmissionen der vorhandenen Lüftungsanlage und der vorhandenen Stellplatzanlage mit 50 Stellplätzen. Die Nutzungen erfolgen gemäß der Baugenehmigung nur im Tageszeitraum, so dass lediglich die Auswirkungen von 6:00 – 22:00 Uhr zu beurteilen sind.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass lediglich die südwestliche Fassadenseite des Längsbaukörpers von Richtwertüberschreitungen betroffen ist.

Der einzuhaltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) gem. TA Lärm für den Tageszeitraum wird hier um 2 dB(A) überschritten. Es wird daher für diese Fassadenseite die Festsetzung getroffen, dass offenbare Fenster für Aufenthaltsräume unzulässig sind.

Mit der Maßnahme, die zu öffnenden Fenster per Festsetzung auszuschließen, ist keine Einschränkung der WIHOGA-Nutzung zu erwarten.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Hö 253 –Phoenix West – wurde hinsichtlich der Geräuschimmissionen im Umfeld des Gewerbegebietes im Rahmen eines Lärmgutachtens (TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG: Gutachtenergänzung, Geräuschimmissionen des Gewerbeparks Phoenix-West, Essen,

Oktober 2012) eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die hier geplante gesundheitliche Nutzung ist in diesem Planverfahren und damit auch in der Kontingentierung zu berücksichtigen. Das Gutachten zeigt, dass auf Grundlage der vorliegenden Kontingentierung Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Klinikgebiete von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) an den Ostfassaden der drei Gebäuderiegel mit bis zu 3,7 dB(A) tags und 2,4 dB(A) nachts (IP 10a) auftreten können. Durch eine durchgeführte Geräuschemessung (Institut für Bauphysik, Mühlheim an der Ruhr, 22. Oktober 2012) während der leisesten Nachtstunde mit dem geringsten Verkehr als Referenzmessung wurde nachgewiesen, dass durch den Straßenverkehr vorwiegend auf der B 54 ein ständiges Fremdgeräusch vorherrscht. In der Nachtzeit von 1:30 – 2:30 Uhr (leiseste Nachtstunde) wurde ein Schalldruckpegel am Messpunkt von 41,6 dB(A) ermittelt. Damit lag das Fremdgeräusch nachts um mindestens 4,2 dB(A) höher als der zu erwartende Mittelungspegel durch den Gewerbelärm. Mit einem Wegfall oder einer Minderung der Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen ist nicht zu rechnen. Die Verkehrsprognose 2015 für die B 54 zeigt darüber hinaus, dass ein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Mit dem Bau einer Lärmschutzwand an der B 54 ist nicht zu rechnen. Im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2003 ist für den Teilabschnitt der B 54 ein Ausbau weder im vordringlichen noch im weiteren Bedarf enthalten. Mit dem Nachweis des dauerhaften Fremdgeräusches (gemäß TA Lärm, Nummer 3.2.1 Absatz 5) ist keine Änderung der bestehenden Kontingentierung für den Bebauungsplan Hö 253 erforderlich und für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit keinen Belastungen durch Gewerbelärm auszugehen, da diese durch die Fremdgeräusche dauerhaft überdeckt werden und somit nicht wahrgenommen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Bebauung

Westlich der Klinik im Bereich Gartenweg schließt Wohnbebauung an, die den Schutzanspruch eines reinen Wohngebiets genießt. Zur Sicherstellung der hier einzuhaltenden Richtwerte wird auf der Grundlage der schallgutachterlichen Ergebnisse die Festsetzung getroffen, dass bei Errichtung einer Lüftungsanlage auf dem Dach der Klinik die Lüftungsanlage eine Gesamtschalleistung von LWA = 78 dB(A) unter Berücksichtigung eines 24-h-Betriebs nicht überschreiten darf.

Aufgrund der Abstandsverhältnisse zur Wohnbebauung Gartenweg und der tlw. schallabschirmenden Wirkung des Klinikgebäudes sind von der geplanten Stellplatzanlage der Klinik keine relevanten Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten.

Zur Gesamtschalleistung der Lüftungsanlage wurde eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Klinik an der benachbarten WIHOGA unterschreiten den Richtwert für Mischgebiet von tagsüber 60 dB(A) um mindestens 10 dB(A).

Die durch das geplante Vorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehre auf der Straße „Am Rombergpark“ sind mit insgesamt 556 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr anzugeben. Auswirkungen des Zusatzverkehrs auf Wohngebäude sind lediglich in östlicher Richtung zu berücksichtigen.

Der Zusatzverkehr erhöht sich in östlicher Richtung um 84 Kfz/Tag. Damit erhöhen sich die Emissionen der Straße „Am Rombergpark“ in diesem Bereich um 0,02 dB(A). Eine solch geringe Erhöhung ist unabhängig von der Grundbelastung der Verkehrsimmissionen vernachlässigbar.

5.2 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Die geplante Einrichtung kann an die bestehenden Versorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Rombergpark“ vorgesehen. Das Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen soll über ein Rigolensystem gesammelt und gedrosselt in die renaturierte Schondelle eingeleitet werden. Für Starkregenereignisse ist zur weiteren Rückhaltung am Nordwestrand des Grundstückes eine Mulde vorgesehen. Das Konzept (KaiserIngenieure, Dr.-Ing. Mathias Kaiser, Dortmund, März 2012) ist Grundlage für den Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz.

5.3 Luftschadstoffimmissionen

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet kann auf die Ergebnisse der seitens des Umweltamtes der Stadt Dortmund durchgeführten Bewertung im Aufstellungsverfahren zum benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 286 – Hotelfachschule – zurückgegriffen werden. Hierbei wurden die Verkehrsbelastungszahlen der Prognose 2015 zugrunde gelegt. Die errechneten Luftschadstoffgehalte liegen für die relevanten Parameter Benzol, Feinstaub und Stickoxide deutlich unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen).

Für das Plangebiet können daher gesundheitsschädliche Belastungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe ausgeschlossen werden. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Luftschadstoffen werden nicht erforderlich.

5.4 Kampfmittel

Nach dem Kartenwerk zu möglichen Kampfmitteln liegt der Planbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Die Fläche wurde bereits im Jahre 2004 luftbildmäßig ausgewertet. Die dabei festgestellten Blindgängerverdachtspunkte wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg untersucht und abgearbeitet. Anschließend wurde die gesamte Fläche nach Kampfmitteln abgesucht und festgestellte Verdachtsmomente überprüft. Als weitere Maßnahme der Kampfmittelüberprüfung ist das Absuchen der Baugrube erforderlich. Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen Lippe erforderlich. Die Baugrube ist mit der gebotenen Vorsicht auszuheben.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Amt für

öffentliche Ordnung bzw. die Polizei einzuschalten.

Nachdem die Baugrube ausgehoben wurde, ist beim Ordnungsamt das Absuchen der Baugrube zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Energieeffizienz

Der Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur Energieeffizienz im Neubau sieht für Nichtwohngebäude eine 10 % - Unterschreitung der EnEV 2009 vor. Ersatzweise können die Dächer begrünt werden (mindestens 50 % der Dachfläche) oder mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden. Darüber hinaus ist ab 5 ha Nettobauland bei gewerblichen Projekten ein Energiekonzept zu erstellen. Die Erstellung eines Energiekonzeptes ist aufgrund der deutlichen Unterschreitung dieser Flächengröße in diesem Planverfahren verzichtbar.

Hinsichtlich der Anlagentechnik soll neben der Gasbrennwerttechnik mit einem Deckungsanteil am Gesamtbedarf von ca. 60 % eine Wärmebereitstellung aus Kraft-Wärme-Kopplung mittels eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks (BHKW) mit einem Deckungsanteil von ca. 40 % am Gesamtbedarf eingesetzt werden.

Dadurch kann eine Minderung des Primärenergiebedarfes gegenüber der EnEV-Referenz-Wärmeerzeugung von ca. 15 % prognostiziert werden. Darüber hinaus werden die Flachdächer der ein- und zweigeschossigen Zwischentrakte und des Nebentraktes der Anlieferung als Gründach ausgebildet (ca. 20 % der Dachflächen). Weiterhin wird durch die gewählte Dachkonstruktion eine Installation von Photovoltaikanlagen optional ermöglicht. Damit werden deutlich mehr Maßnahmen vorgenommen, als im Ratsbeschluss gefordert werden.

5.6 Bergbauliche Einwirkungen

Im Rahmen der bergbaulichen Sicherung ist seinerzeit nicht nur das Grundstück der WIHOGA, sondern auch der jetzt zur Überplanung anstehende Bereich untersucht worden. Notwendige Verfüllungsmaßnahmen wurden sodann vorgenommen. Somit können bergbauliche Einwirkungen im Bereich des Bebauungsplanes Hom 293 ausgeschlossen werden. Aufgrund der früheren bergbaulichen Tätigkeit sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand zusätzliche Untersuchungen durch Erkundungsbohrungen erforderlich.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Erkundungen die ggf. erforderlichen Verfüllungen durchzuführen. Die Maßnahme wird zum Zeitpunkt der Baureifmachung des Grundstückes umgesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht) gekennzeichnet.

6. Umweltbelange

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet

der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 zu genügen. Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren. Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. In diesem Kontext werden auch die erforderlichen gesetzlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Die zukünftige Baufläche ist in vielen Fachplanungen als Teilfläche im Biotop- und Freiraumverbund dargestellt. Dabei spielt hier nicht unbedingt die ökologische Wertigkeit der Wiesenfläche eine Rolle als vielmehr die Lage im Verbundsystem. Dagegen stehen die Darstellungen des Masterplanes Wirtschaftsflächen sowie des Flächennutzungsplanes, die die projektierte Baufläche als Sondergebiet – Hotelfachschule – darstellen.

Die gedanklichen Grundsätze der neu in das BauGB eingegangenen Belange des Bodenschutzes § 1a (2) „Bodenschutzklausel“ - Wiedernutzbarmachung von Flächen sollte Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme haben – sind in diesem Fall vor dem Hintergrund der Standortbetrachtung nicht berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine hohe bis zum Teil sehr hohe Qualität auf. Allem voran ist er Teil eines Gesamtkomplexes, bezogen auf die Umweltbereiche Flora und Fauna, Klima, Orts- und Landschaftsbild und die Erholung. Der Untersuchungsraum zeichnet sich im Einzelnen durch:

- Biotope mit hoher Bedeutung (Wald- und Gehölzflächen),
- hohe Speicher- und Reglerfunktion des Bodens,
- sehr hohe Ertragsfähigkeit (wirtschaftlich als land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche durch die Lage und Flächengröße nicht optimal nutzbar),
- bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum,
- hohe Orts- und Landschaftsbildqualität,
- übergeordnete Fuß-/Radwegeverbindungen,
- das Baudenkmal „Torhaus Brüninghausen“ und
- hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität (allerdings durch Lärmimmissionen beeinträchtigt) aus.

Durch seine Lage im städtischen Kontext unterliegt der Untersuchungsraum einigen Vorbelastungen. Zu nennen sind hier:

Die hohen Lärmimmissionen: Hier werden sowohl die Orientierungswerte (Vorsorgewerte) als auch die Immissionsgrenzwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ überschritten.

In seinem städtischen Umfeld stellt der Untersuchungsraum einen Bereich mit hohen Qualitäten dar.

Der Eingriff in den Boden sowie der Verlust von Flächen im Biotopverbundkorridor und im Freiraumverbund sind hier hoch und an dieser Stelle vom Grundsatz her nicht kompensierbar.

Durch Maßnahmen wie Regenwassermanagement, Eingrünung und Begrünung des Standortes sowie die geplante Dachbegrünung werden Eingriffe vor Ort reduziert. Verbleibende Eingriffe sind an anderer Stelle auszugleichen. Konkrete Maßnahmen werden im Kapitel 7 des Umweltberichtes dargestellt.

Mit der textlichen Festsetzung zur Einhaltung der Innenschallpegel sowie durch die Anordnung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an den Bettenräumen, an denen sich an der Fassade nachts über 50 dB(A) ergeben, werden die Innenschallpegel für die Kliniknutzung eingehalten.

Die Einhaltung der Richtwerte an der Klinik durch die Stellplatzanlage der WIHOGA erfolgt durch den Ausschluss von offenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume an der südwestlichen Fassadenseite des Längsbaukörpers. Die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für reines Wohngebiet im Bereich „Gartenweg“ werden durch die Begrenzung der Schalleistung der Lüftungsanlagen der Klinik sicher eingehalten. Die Beeinträchtigung durch an- und abfahrende Pkw's auf den Parkplätzen der Klinik ist vernachlässigbar.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild kann mit seinem heutigen landschaftlich geprägten Charakter nicht wiederhergestellt werden. Es ist beabsichtigt, durch eine qualitätsvolle Gestaltung von Gebäude und Außenanlagen den Eingriff an dieser Stelle zu minimieren.

Der ökologische Ausgleich erfolgt auf einer planexternen Ausgleichsfläche der Stadt Dortmund, nordöstlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten. Die planexterne Ausgleichsfläche setzt sich aus 2.473 m² des Flurstückes 53, 4.677 m² des Flurstücks 173 und 3.110 m² des Flurstückes 175 (alle Gemarkung Persebeck, Flur 1) in Dortmund-Persebeck zusammen. Es ergibt sich gesamt eine Ausgleichsfläche von 10.260 m².

Heute stellt sich die Fläche als Ackerfläche dar. Diese Fläche soll nun zu einer extensiven Grünlandfläche entwickelt werden.

| | |
|---|-------------------|
| Bestandswert nach Ökowerteinheiten | - 141.350 ÖW |
| <u>Wertigkeit der Planung nach Ökowerteinheiten</u> | <u>38.830 ÖW</u> |
| Defizit von | - 102.520 ÖW |
| Bestandswert der Ausgleichsfläche | - 61.560 ÖW |
| <u>Planung Ausgleichsfläche</u> | <u>164.160 ÖW</u> |
| Ergebnis | + 80 ÖW |

Demnach entsteht ein geringfügiger Überschuss von 80 Ökowerteinheiten. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Auftrag des Amtes für Liegenschaften (StA 23) durch das Umweltamt (StA 60). Es handelt sich um städtische Flächen (Sondervermögen - ‚Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund‘), die zur Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen an das Umweltamt übertragen wurden.

Soweit die Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung sowie die freiraumplanerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan entsprechend umgesetzt werden und die prognostizierten Annahmen mit den unter Kapitel 11 des Umweltberichtes aufgeführten Kontrollen im Rahmen des Monitoring überwacht werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch

das geplante Bebauungsplangebiet zu erwarten sind.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Betrachtung zu dem Planungsvorhaben ergibt mit Bezug auf die potenziell vorkommenden "planungsrelevanten Arten" folgendes Ergebnis: 24 planungsrelevante Arten sind von dem Planvorhaben nicht betroffen, da ihr Vorkommen im Eingriffsbereich bzw. ein funktionaler Bezug hierzu ausgeschlossen werden kann.

Folgende planungsrelevante, gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten wären, sofern sie im Plangebiet oder in der Nachbarschaft vorkommen, von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Habitatausstattung im Eingriffsraum selbst in aller Regel ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der lokalen Population bestünde nicht. Der Erhaltungszustand wäre in der Regel auch ohne Umsetzung spezieller Maßnahmen durch die Maßnahme nicht gefährdet.

| | |
|------------------------|---|
| Säugetiere | Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Raufhautfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbenfledermaus, Zwergfledermaus |
| Amphibien | Geburtshelferkröte, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte |
| Reptilien | Zauneidechse |
| Europäische Vogelarten | Baumfalke, Eisvogel, Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Graureiher, Habicht, Kiebitz, Kleinspecht, Krickente, Kuckuck, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Teichrohrsänger, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule, Wanderfalke, Wiesenpieper |

Soweit über den jetzigen Planungsstand hinaus weitere Großgehölze gerodet werden, sind bei Beachtung der Hinweise zum Fledermausschutz keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Einhaltung des BNatSchG § 39 (5) Nr.2 (Roden falls erforderlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) ist unerlässlich. Die Hinweise wurden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)

Bei dem o. g. Verfahren werden die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen) beachtet.

8. Barrierefreiheit

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung (Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen, Sinnesbeeinträchtigungen, psychisch und chronisch kranke Menschen und Menschen mit anderen Lerngewohnheiten) zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen. Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die

Bauleitplanung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören u. a. bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen.

Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

9. Verfahrensstand

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 – Klinik nördlich am Rombergpark - hat in der Zeit vom 23.07.2012 bis 31.08.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

10. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung haben die unter Punkt 10.1 bis 10.5 genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Bürger Stellungnahmen vorgetragen.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen in ihrem wesentlichen Gehalt zusammengefasst und mit entsprechender Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben. Die vollständigen Stellungnahmen liegen während der Sitzungen der Beschlussgremien zur Einsichtnahme bereit.

- 10.1 Arbeitsgemeinschaft der nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände (BUND, LNU, NABU)
- 10.2 Anlieger aus dem Ortsteil Wellinghofen, Blenkerweg
- 10.3 Anlieger aus dem Ortsteil Wellinghofen, Limburger Postweg
- 10.4 Anregungen der Bezirksvertretung Dortmund-Hombruch
- 10.5 Anregungen des Beirates der unteren Landschaftsbehörde

Zu 10.1 **Die Arbeitsgemeinschaft der nach § 60 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verbände (BUND, LNU, NABU)** lehnt das geplante Bauvorhaben nach wie vor ab. Während der öffentlichen Auslegung wurde wie schon am 23.02.2012 im Zuge der Behördenbeteiligung an den Stellungnahmen festgehalten. Im Wesentlichen werden folgende Anregungen vorgebracht:

- der Gebäudekörper der Klinik stelle durch die „Einschiebung“ des Baukörpers (ein Geschoss) in die Hanglage der Topographie einen erheblichen Eingriff in den Boden dar;
- das Gebäude würde durch seine bauliche Konzentration und Höhe die WIHOGA überragen;
- eine erhebliche Verkehrszunahme, auch im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung Gut Brünninghausen, wird befürchtet;
- die hohe ökologische Wertigkeit der Fläche aus der Lage im Biotop- und Freiraumverbund;

- die Wiesenfläche sei als Ergänzungslebensraum zum Botanischen Garten zu sehen und der Umweltplan stelle hier eine Fläche für die Entwicklung und Aufwertung von Verbundkorridoren dar;
- Grünland würde als Biotoptyp immer seltener und müsse geschützt werden;
- für den Bau müssen alte Bäume gefällt werden;
- Untersuchungsraum sei als Teil des Emscher Landschaftsparks gekennzeichnet und die Schondelle-Renaturierung würde durch das Vorhaben konterkariert;
- die Gehölze und Waldflächen haben an Bedeutung gewonnen und seien höher zu bewerten;
- die Klimaanalyse der Stadt Dortmund weist auf die Klimatische Funktion der Fläche hin;
- es existiere bereits ein Parkplatzproblem in dem Bereich; durch weitere Stellplätze würden negative Auswirkungen (auch für Vögel) auf das schutzbedürftige Gelände des Rombergparks durch die Verkehrszunahme und die Erhöhung des Parkdrucks befürchtet;
- es müssen hier besonders hohe Anforderungen an den Freiraumschutz aber auch an die Denkmalpflege (Torhaus Rombergpark, ehem. Schloss Brüninghausen) und Bodendenkmalpflege gestellt werden;
- es wird auf den nicht wieder herstellbaren Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild verwiesen;
- es wird hinsichtlich des Artenschutzes auf planungsrelevante Arten Kleinspecht, Mäusebussard und Kuckuck (Dortmunder Brutvogelatlas) hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 und gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial ermittelt und sind in dem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet worden. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurden in den Umweltbericht integriert. Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. In diesem Kontext werden auch die erforderlichen gesetzlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Die zukünftige Baufläche ist in vielen Fachplanungen als Teilfläche im Biotop- und Freiraumverbund dargestellt. Dabei spielt hier nicht unbedingt die ökologische Wertigkeit der Wiesenfläche eine Rolle, als vielmehr die Lage im Verbundsystem. Dagegen stehen die Darstellungen des Masterplanes Wirtschaftsflächen sowie des Flächennutzungsplanes, die die projektierte Baufläche bereits als Sondergebiet – Hotelfachschule – darstellen.

Die gedanklichen Grundsätze der neu in das BauGB eingegangenen Belange des Bodenschutzes § 1a (2) „Bodenschutzklausel“ - Wiedernutzbarmachung von Flächen sollte Vorrang vor neuer Flächeninanspruchnahme haben – sind in diesem Fall aus den vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt.

Eingriff Boden und „Einschiebung“ des Baukörpers in die Hanglage: Der Anteil der Versiegelung wurde im laufenden Planverfahren bereits verringert. Das

ursprünglich geplante Ärztehaus mit einer Nutzfläche von 750 m² und die dafür erforderlichen weiteren 30 Stellplätze entfallen. Ein Geschoss des Gebäudes wird im westlichen Bereich teilweise in die Hanglage gebaut. Dafür erfolgen außerhalb des Gebäudes kaum Veränderungen am vorhandenen Gelände. Die vorhandene Topographie wurde in der Planung der Zufahrten und der Stellplätze berücksichtigt.

Gebäudehöhe: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zulässige Gebäudehöhe auf 115,5 m ü.NN. begrenzt. Das entspricht der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 286 – Hotelfachschule WIHOGA-maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Klinik nimmt die Höhe des Wohnheims (südliches Gebäude) auf. Das Seminargebäude (nördliches Gebäude auf dem Grundstück) ist um ein Geschoss niedriger als das Wohnheim realisiert worden.

Derzeit überragt die geplante Klinik zwar das Seminargebäude der WIHOGA um ein Geschoss. Planungsrechtlich besteht aber die Möglichkeit, das Seminargebäude um ein Geschoss aufzustocken.

Erhebliche Verkehrszunahme wird befürchtet: Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde verkehrsgutachterlich in der Prognose unter der Berücksichtigung weiterer baulicher Entwicklungen im Bereich südlich Am Rombergpark untersucht (Näheres siehe Kapt. 10.1 der Begründung). Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass das Verkehrsaufkommen des Klinikneubaus problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Voraussetzung hierfür ist der Umbau des nördlichen Knotenpunktarms zu einem gemeinsamen Anbindungspunkt der Klinikzufahrt und des nördlichen Parkplatzes Rombergpark. In der Verkehrsprognose 2015 werden östlich der Klinikzufahrt 15.900 Kfz / 24 h prognostiziert. Mit dem Klinikneubau liegt die Prognose bei 16.400 Kfz / 24 h und mit dem „Rombergparkareal“ bei 16.900 Kfz / 24 h in dem Abschnitt. Mit Klinikneubau und „Rombergparkareal“ wird eine Zunahme des Verkehrs von 1000 Kfz am Tag - das entspricht etwa 6,3 % - erwartet. Das zeigt, dass die Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr auf der Hauptverkehrsstraße erzeugt wird. Damit ist eine erhebliche Zunahme des Verkehrs durch die beiden geplanten Einrichtungen an dem Standort nicht zu erwarten.

Hohe ökologische Wertigkeit (Biotop- und Freiraumverbund) und nicht wieder herstellbarer Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild: Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Sondergebiet dargestellt. Das Orts- und Landschaftsbild wurde bereits mit der Ansiedlung der WIHOGA stark verändert. Dieser weitere Eingriff kann durch den Erhalt der Baumreihe entlang der Stellplätze und durch die Begrünungsmaßnahmen am Standort minimiert werden.

Grünland als Biotoptyp müsse geschützt werden: Als ökologische Ausgleichsmaßnahme wird auf der planexternen Fläche in Persebeck die Entwicklung von extensivem Grünland festgesetzt und damit das ökologische Ausgleichserfordernis voll erfüllt.

Verbundkorridore: Im Umweltbericht wird dargestellt, dass der Verlust von Flächen im Biotopverbundkorridor und im Freiraumverbund hier sehr hoch ist und an dieser Stelle vom Grundsatz her nicht kompensierbar ist. Durch Maßnahmen wie Regenwassermanagement, Eingrünung und Begrünung des Standortes sowie die geplante Dachbegrünung werden die Eingriffe vor Ort reduziert.

Baumrodungen: Für die erforderliche Erschließung des Vorhabens ist die geplante Inanspruchnahme von insgesamt 10 Bäumen im westlichen Bereich (Feuerwehrumfahrt) und im südlichen Bereich (Neuordnung der Zufahrt) nicht vermeidbar. Der Verlust des Baumbestandes wurde in der ökologischen Bilanzierung bewertet. Das Gros der Bäume bleibt erhalten.

Bewertung der Gehölze und der Waldfläche: Die Gehölze und Waldflächen wurden in Anlehnung an den BLANA- Katalog (Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog) eine Stufe höher bewertet (vgl. Umweltbericht Kapitel 4.1.2 Pflanzen und Tiere).

Schondelle-Renaturierung: Im Rahmen der **Renaturierung des Emschersystems** stehen die Durchgängigkeit und das Entwicklungspotential des Fließgewässers im Vordergrund. Diese Ziele werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Einleitung des Regenwassers vom geplanten Gelände ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Zudem liegt die offengelegte Schondelle deutlich östlich des Vorhabens, so dass keine Beeinträchtigungen gegeben sind. Ein Ergänzungslebensraum war die Fläche bereits vorher im Kontext zum Buchenwald. Aus gutachterlicher Sicht ändert sich daher von der gesamtträumlichen Bedeutung der Fläche durch die Offenlegung der Schondelle nichts.

Klimafunktion: Aufgrund der Planungshinweise in der Klimaaanalyse wurde eine stadtklimatische Ersteinschätzung für das Bauvorhaben erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine signifikante Belastung der Luftreinheit durch die Bebauung unter Berücksichtigung der Größe und vorgesehenen Nutzung des Vorhabens nicht gegeben ist und dass eine lokal wirksame negative Beeinflussung des Stadt- und Bioklimas ausgeschlossen werden kann.

Erhöhung Parkdruck:

Der Stellplatzbedarf der Klinik setzt sich aus den Verkehrsanteilen der Beschäftigten, der Patienten, der Besucher und des Wirtschaftsverkehrs zusammen. Dieser wurde in dem Verkehrsgutachten (Planersocietät, Oktober 2011) ermittelt. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung unterschiedlicher Spitzenzeiten einzelner Verkehre und der daraus resultierenden Mehrfachnutzung ein Bedarf von 99 Stellplätzen abgeleitet. Diese sind entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit stehen für die Klinik selbst genügend Stellplätze zur Verfügung. Der hohe Parkdruck auf den Parkplätzen des Rombergparks ist heute bereits vorhanden, da Schüler der WIHOGA sowie Pendler diese Parkplätze mitbenutzen. Mit einer Erhöhung des Parkdrucks durch die Errichtung der Klinik ist nicht zu rechnen.

Sollten wider Erwarten unzumutbare Engpässe auf den öffentlichen Parkplätzen entstehen, schlägt der Gutachter vor, eine zukünftige Parkraumbewirtschaftung für die öffentlichen Parkplätze des Rombergparks zu prüfen. Zunächst soll die Entwicklung in dem Bereich abgewartet und eine Prüfung einer Bewirtschaftung - sofern der Bedarf da ist -, erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden. Diese Prüfung ist nicht Bestandteil des Planverfahrens.

Hohe Anforderungen Denkmalschutz: Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden sowohl die Untere Denkmalbehörde als auch die Landesdenkmalpflege am

Planverfahren beteiligt. Die Behörden stimmen dem geplanten Klinikneubau zu. Denkmalpflegerische Belange sind hier nicht zu beachten.

Im Rahmen des Planverfahrens südlich der Straße Am Rombergpark werden separat die Beteiligung und Abstimmungen mit den Denkmalbehörden stattfinden. Sie sind nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.

Im Rahmen der **artenschutzrechtlichen Betrachtung** (Fachgutachten) findet der Brutvogelatlas der Stadt Dortmund Berücksichtigung. Zudem ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Arten zu rechnen (vgl. Zusammenfassung Kapitel 8 Umweltbericht).

Die **Eingriffe in den Bestand** sind im Rahmen der Bilanzierung aufgenommen. Der Verlust des Baumbestandes ist in Ökowertpunkten auf die Eingriffsfläche aufsummiert. Neben Gehölz- und Baumpflanzungen auf dem Grundstück findet als Ausgleich schwerpunktmäßig die Entwicklung von Extensivgrünland statt.

Es wird daher empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

Zu 10.2 Der **Anlieger aus dem Ortsteil Wellinghofen, Blenkerweg** gibt zu bedenken, dass das Plangebiet eine hohe ökologische Bedeutung habe. Eine Bebauung der Fläche mit der geplanten Reha-Klinik würde den Lebensraum und den Nahrungsraum zahlreicher Tierarten zerstören.

- Der Eingriff in den Boden und der Verlust von Flächen im Biotopverbundkorridor und im Freiraumverbund seien hier hoch. Die grünordnerische Gestaltung sowie die geplanten „Grünmaßnahmen“ scheinen nur der optischen Kosmetik geschuldet.
- Die Aussagen zum weiteren Roden von Großgehölzen und zur Erhebung von relevanten Daten zur Tierwelt seien unzureichend.
- Die Ausgleichsfläche in Persebeck sei wegen des fehlenden örtlichen Bezuges zur Bebauungsfläche nicht akzeptabel. Sie sei kein wirklicher Ersatz für die Fläche am Rombergpark und den Lebens- und Rückzugsraum zahlreicher Tiere. Vielmehr sei eine Ausgleichsfläche im Randbereich des Rombergparks sinnvoller und erforderlich. Die nachrichtliche Übernahme des Hinweises „Landschaftsschutzgebiet“ sei aus der Sicht des Einsprechers unzureichend und stelle keinen nachhaltigen Schutz der Fläche vor etwaigen künftigen Bebauungsplanungen an dieser Stelle dar.
- Durch den Bau der Klinik würde ökologisch wertvoller Freiraum im Stadtgebiet Dortmund genommen. Die Siedlungsfläche nähme zu. Ersatzweise Grünflächen entstünden nicht. Zunehmende Flächenversiegelungen hätten langfristig erhebliche negative Auswirkungen auf Temperatur- und Klimaverhältnisse im innerstädtischen Bereich. Wiesen und Grünflächen stellten einen wichtigen Faktor hinsichtlich der Lebensqualität dar.
- Auf Grund der Funktionsanforderung der Klinik an Gebäude und Nebenanlagen sei eine großzügige Freiflächengestaltung des Klinikgeländes nicht möglich. Dies gehöre in der heutigen Zeit aber unbedingt zu einem Klinikneubau dazu. Aus der Sicht des Einsprechers stellt sich die Frage, ob die Fläche für eine solche Bebauung überhaupt geeignet sei.

- Die Attraktivität des Rombergparks würde durch die geplante Klinik und die geplanten Baumaßnahmen rund um Gut Brüunninghausen stark beeinträchtigt. Die Erholungsqualität für den einzelnen Besucher des Parks würde deutlich abnehmen, zumal der Park auch durch die Patienten und Besucher der geplanten Klinik eine zusätzliche Frequentierung erfahren würde. Der Rombergpark würde rundherum zugebaut. Aus den vorgenannten Gründen lehnt der Einsprecher den Bebauungsplan Hom 293 ab.

Stellungnahme der Verwaltung

Ökologische Bedeutung / Artenschutz: Die ökologische Bedeutung des Plangebietes wurde im Umweltbericht bereits entsprechend dokumentiert. Die Maßnahmen vor Ort, wie Baumerhalt und Gehölzpflanzungen sind Minimierungsmaßnahmen und dienen lediglich der Einbindung vor Ort. Weitere Rodungen von Großgehölzen sind, mit Ausnahme der zur Erschließung erforderlichen, nicht vorgesehen. Der weitere vorhandene Baumbestand wurde daher mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es handelt sich um eine Potentialuntersuchung, in der die üblichen Auswertungen (Artenschutzprüfung Stufe 1) erfolgt sind. Weitergehende Kartierungen waren aufgrund dieser Ergebnisse, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde, nicht erforderlich.

Ausgleichsfläche: Die ökologische Ausgleichsfläche hat keinen örtlichen Bezug zu der Eingriffsfläche, die Maßnahmen werden aber im Stadtbezirk umgesetzt. Nach § 15 BNatSchG ist ein Eingriff auch ersetzt, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf städtischen Flächen. Die Aufwertung der Fläche erfolgt nicht nur vorübergehend. Die Fläche wird über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert. Der nachrichtliche Hinweis zum Landschaftsschutzgebiet dient nicht der Sicherung der Fläche, es handelt sich nur um den Hinweis, dass die Flächen Bestandteil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes sind.

Zunehmende Flächenversiegelung: Mit der Umsetzung der Klinik erfolgt die Inanspruchnahme von Freiraum, der an dieser Stelle nicht kompensiert werden kann. Die Entwicklung dieser Fläche, wie auch der Fläche für die WIHOGA und die geplante Entwicklung am „Gut Brüunninghausen“ sind bereits im Flächennutzungsplan als Gesamtentwicklung betrachtet und als Sondergebiete dargestellt worden. An dieser Stelle erfolgt eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes lediglich in Hinblick auf die Zweckbestimmung des Sondergebietes. Das Gutachten zur stadtklimatischen Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung eine lokal wirksame negative Beeinflussung des Stadt- und Bioklimas ausgeschlossen werden kann.

Freiflächengestaltung / Auswirkungen auf den Rombergpark: Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Auswirkungen auf den Rombergpark gesehen. Die ursprüngliche Planung sah die Einbeziehung der südlich gelegenen städtischen Stellplatzanlage in das Konzept vor. Hierdurch hätte sich die Möglichkeit einer

größzügigeren Freiflächengestaltung für die Klinik ergeben. Bei dieser Variante hätten die überplanten städtischen Stellplätze auf einer Fläche südlich der Straße „Am Rombergpark“ ersetzt werden müssen. Da dies zu einer weiteren Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von Freiraum geführt hätte, wurde diese Variante verworfen und das jetzige Konzept planungsrechtlich umgesetzt.

Es wird daher empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

Zu 10.3 Der **Anlieger des Ortsteils Wellinghofen, Limburger Postweg** stellt verschieden Aspekte in Frage.

- Es sei fraglich, ob die vorhandene Fußgängerbrücke für Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen genutzt werden könne.
- Die gute Anbindung an den ÖPNV bestehe nur für Menschen ohne Mobilitätsbeeinträchtigungen, die Stadtbahnhaltestelle „Rombergpark“ sei auch nicht barrierefrei. Für die geplanten zwei weiteren Brücken über die B 54 und in Verlängerung der Straße Am Rombergpark, sei bisher nur ein Aufzugsschacht geplant. Es sollten zu den o.g. Gesichtspunkten Plandaten genannt und vorrangig die barrierefreie Zugänglichkeit der Stadtbahnhaltestelle geplant und realisiert werden.
- Zu den in dem Verkehrsgutachten zum VEP genannten Gefahrenmomenten im Verkehrsablauf werden eine 30 km/h Geschwindigkeitsbeschränkung und das Anbringen einer Fußgängerampelanlage zum Rombergpark angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Zugang für Rollstuhlfahrer zur Stadtbahnhaltestelle ist zurzeit nicht möglich. Dies kann nicht im Rahmen des Planverfahrens VEP 293 geheilt werden. Es stehen aber in naher Zukunft andere Projekte an, die eine deutliche Verbesserung der Barrierefreiheit bewirken.

Es wird bestätigt, dass die vorhandene Fußgängerbrücke über die Straße Am Rombergpark nicht den Anforderungen an eine moderne Brücke entspricht (Steigung < 6% mit Zwischenpodesten usw.). Aus finanziellen Gründen wird es aber auf lange Sicht nicht zu einem Neubau der Brücke kommen.

Das Stadtbahnbauamt plant gemäß dem Stadtbahnentwicklungskonzept, die Stadtbahnstation Rombergpark mit einem barrierefreien Aufzug nachzurüsten. Der Aufzug wird mangels Alternativen an der Stelle der vorhandenen Fahrtreppe eingebaut. Im Rahmen der Aufzugsnachrüstung wird die Haltestelle auch mit einem taktilen Leitsystem für Blinde bzw. Sehbehinderte versehen. Die vorhandene Treppenanlage wird im jeweiligen Antrittsbereich kontrastiert. Damit wäre dann zumindest die barrierefreie Verbindung von der Haltestelle bis Straßenniveau zu den Bushaltestellen gegeben.

Zurzeit werden die Unterlagen für das Genehmigungsverfahren nach §§ 28 und 9 PBefg (Personenbeförderungsgesetz) zusammengestellt. Die Baugenehmigung wird noch in 2012 beantragt. Nach Erhalt der Genehmigung wird der Finanzierungsantrag

beim Fördergeber (VRR AöR: der Mobilitätsdienstleister im Gebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr) eingereicht. Mit Vorliegen der Bewilligung kann das Vorhaben ausgeschrieben und beauftragt werden.

Es wird angestrebt, das Vorhaben in 2014 zu realisieren damit die Stadtbahnstation Rombergpark ab Ende 2014 barrierefrei zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird im Zuge des Umbaus der Nortkirchenstraße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hö 253 –Phoenix West, eine Fußgängerampel installiert und die Rampe zur Stadtbahn abgeflacht.

Die angesprochenen Brücken über die B54 werden von NRW-Urban geplant, finanziert und gebaut. Von der Brücke aus werden ein Aufzugschacht und ein Treppenschacht am Südkopf auf das Haltestellenniveau gebaut, der Aufzug selbst ist aber nicht finanziert. Wann eine Nachrüstung erfolgen kann, ist derzeit nicht abzusehen. Das Tiefbauamt arbeitet mit dem Projektträger noch an einer zusätzlichen Rampenlösung.

Im Bereich der Hauptverkehrsstraße Am Rombergpark Tempo 30 einzurichten scheint auf Grund der Verkehrsstärke und der übergeordneten Funktion nicht realistisch. Mit Fertigstellung der Reha-Klinik wird im Bereich der Wihoga seitens der Stadt Dortmund eine barrierefreie Mittelinsel realisiert.

Es wird daher empfohlen, den Anregungen im Rahmen des Planverfahrens nicht zu folgen.

Zu 10.4 **Die Bezirksvertretung Dortmund-Hombruch** hat zum Einleitungsbeschluss des VEP Hom 293 Anmerkungen und Anregungen zur Stellplatzsituation und dem Parkdruck im Bereich des Rombergparks geäußert. Zusammengefasst sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

Es wird befürchtet, dass ein öffentliches Cafe in der Reha-Klinik den Parkdruck verstärke.

- Es sollte geprüft werden, ob die südlich angrenzende öffentliche Stellplatzanlage mit in das Stellplatzkonzept der Klinik einbezogen werden kann.
- Es sollte der Bau einer Hoch- oder Tiefgarage als Auflage für den Vorhabenträger geprüft werden.
- Die Zu- und Abfahrtsituation an der Straße Am Rombergpark sei zu koordinieren. Ein Verkehrskonzept sei erforderlich.
- Es sollte eine zusätzliche Haltestelle in Höhe der WIHOGA/ Reha-Klinik geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses waren im Plankonzept 30 Stellplätze in einer Tiefgarage im südlichen Planbereich unter Ausnutzung der topografischen Situation und eine Zufahrt über die bestehende öffentliche Stellplatzanlage vorgesehen. Um die in ihrer Anzahl erforderlichen öffentlichen Stellplätzen von

„Klinikparkern“ freizuhalten, wurde eine Verlagerung der öffentlichen Stellplätze auf die Südseite der Straße Am Rombergpark, westlich der bestehenden Anlage geprüft. Diese Lösung hätte die Möglichkeit eröffnet, die Stellplatzanlagen funktional den Nutzungen (Klinik im Norden, Rombergpark im Süden) zuzuordnen. Dies bedeutet aber, dass weitere Freiflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Das Nutzungsprogramm der Klinik wurde daraufhin um das geplante Ärztehaus (750 m² Nutzfläche) reduziert. Mit der Reduzierung konnte auf die Tiefgarage verzichtet und die erforderliche Stellplatzanzahl oberirdisch auf dem Grundstück der Reha-Klinik untergebracht werden.

In der Reha-Klinik ist eine Cafeteria für die Patienten und deren Besucher geplant. Da diese Nutzergruppe im Verkehrsgutachten berücksichtigt wurde und nicht davon auszugehen ist, dass klinikfremde Personen die Cafeteria nutzen, kann hierfür eine Erhöhung des Parkdruckes ausgeschlossen werden.

Die Neuordnung der vorhandenen Knotenpunkte mit den beiden Zufahrten zu den Parkplätzen des Rombergparks beidseitig der Straße Am Rombergpark wurde dementsprechend durchgeplant und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes verkehrsgutachterlich in der Prognose unter Berücksichtigung weiterer baulicher Entwicklungen im Bereich südlich Am Rombergpark untersucht (Näheres siehe Kap. 10.1 der Begründung). Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass das Verkehrsaufkommen des Klinikneubaus problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Voraussetzung hierfür ist der Umbau zu einer gemeinsamen Anbindung der Klinikzufahrt und des nördlichen Parkplatzes Rombergpark. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zum VEP geregelt.

Der Bau einer theoretisch denkbaren Hochgarage ist somit ebenfalls entbehrlich. Aus städtebaulicher Sicht ist darüber hinaus festzustellen, dass eine Hochgarage an dem Standort auf Grund des Baumbestandes nicht integrierbar wäre.

Der Bushaltepunkt der Linien 440 und 445 befindet sich in etwa 300 m Entfernung zur WIHOGA. Daher wird die Einrichtung eines weiteren Haltepunktes in derart enger räumlicher Abfolge derzeit nicht für sinnvoll gehalten. Zudem wäre eine Haltestelle im vorhandenen Straßenraum auf Grund der Nähe zum Bahnübergang nicht unproblematisch.

Nach Etablierung der Klinik und im Zuge der Entwicklung des durch Patienten, Arbeitskräfte sowie Besucher entstehenden Verkehrsaufkommens kann die Prüfung einer zusätzlichen Haltestelle im Bereich der WIHOGA außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erneut vorgenommen werden.

Der Landesbeauftragte der Bezirksvertretung Hombruch, Herr Semmler, hat am 25.06.2012 die vorliegende Abwägung zur Kenntnis genommen und dem Landesbeauftragten NRW für den Rat, Herrn Harald Heinze, empfohlen, die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 zu beschließen. Der Landesbeauftragte NRW für den Rat ist der Empfehlung des Landesbeauftragten der Bezirksvertretung gefolgt und hat am 28.06.2012 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Anregungen der Bezirksvertretung und die

Stellungnahme der Verwaltung sind nun dennoch der Vollständigkeit halber auch in diese Vorlage aufgenommen worden.

Zu 10.5 Der Beirat der Unteren Landschaftsbehörde hat sich in seinen Sitzungen am 02.05.2012 und 27.06.2012 ebenfalls mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 befasst. Zusammengefasst hat der Beirat folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Beirat lehnt die geplante Reha-Klinik nach wie vor wegen des erheblichen Landschaftseingriffs und seiner Nähe zum Botanischen Garten und der in Renaturierung befindlichen Schondelle ab. Im Wesentlichen werden folgende Anregungen vorgebracht:

- Die „Einschiebung“ eines Teiles des geplanten Baukörpers in die Hanglage der vorhandenen Topographie stelle einen erheblichen Eingriff in den Boden dar.
- Der ökologische Wert der Fläche für die geplante Klinik ergebe sich insbesondere aus ihrer Lage im Biotopverbundsystem.
- Der Eingriff in den Boden sowie der Verlust von Flächen im Biotopverbundkorridor und im Freiraumverbund seien hoch und an dieser Stelle nicht kompensierbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Stellungnahme unter Pkt. 10.1 verwiesen und empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

11. Aktualisierung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der 36. Flächennutzungsplanänderung und der Begründungen

Nach § 4a Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan-Entwurf nach Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) zu ändern. Wenn durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich. In diesem Fall, wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die erfolgten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Folgende Ergänzungen bzw. Änderungen wurden vorgenommen:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die Aufstellfläche für Müllbehälter vergrößert und die Fläche für Nebenanlage im Norden um die Wendeanlage erweitert.

Die Begründungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurden entsprechend der Änderungen im Plan aktualisiert.

Die Begründungen (Teil A und B des VEPs sowie der Flächennutzungsplanbegründung) wurden unter dem Punkt Immissionen (Begründung Teil A: Pkt. 11.3, Begründung FNP: Pkt. 7, Begründung Teil B: Pkt. 10) um die Betrachtung des geplanten und vorhandenen Gewerbes östlich der B 54

(Bebauungsplanverfahren Hö 253 –Phoenix West) ergänzt bzw. aktualisiert. Die Gutachterliste wurde um die folgenden Gutachten ergänzt:
TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG: Gutachtenergänzung, Geräuschimmissionen des Gewerbeparks Phoenix-West, Essen, Oktober 2012
Geräuschmessung: Institut für Bauphysik, Mühlheim an der Ruhr, 22.Oktober 2012.

Darüber hinaus sind redaktionelle und klarstellende Änderungen vorgenommen worden, die keine Veränderungen des Sachverhaltes darstellen und an dieser Stelle nicht gesondert dargestellt werden müssen.

12. Sonstiges

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Aus Kostengründen und aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen. Beides wird jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und steht wie bisher während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Der Umweltbericht (Teil B der Begründung) ist ebenfalls dieser Vorlage aus Kostengründen nicht beigelegt.

Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein aus zwei Teilen (Teil A und Teil B) bestehender Durchführungsvertrag.

Der Vorhabenträger hat im Juli 2012 den Durchführungsvertrag – Teile A- mit der Stadt geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Übernahme der Planungs- und Realisierungskosten (vgl. § 7 des Vertrages)

Der Durchführungsvertrag – Teil B -, der zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, erhält erst mit der politischen Zustimmung und der öffentlichen Schlussbekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark – Wirksamkeit. Der Durchführungsvertrag Teil B ist als Anlage dieser Vorlage beigelegt.

Auf Nachfrage kann im Einzelfall ein Exemplar des Umweltberichtes in Papierform von den Mandatsträgern bei der Planungsverwaltung angefordert werden. Zudem kann der Umweltbericht in den Fraktionsgeschäftsstellen der SPD, der CDU, dem Bündnis 90/Die Grünen, der Fraktion FDP/Bürgerliste und der Fraktion Die Linke und während der Sitzung eingesehen werden.

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet auf der Seite des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes unter http://www.dortmund.de/de/rathaus_und_buergerservice/lokalpolitik/sitzungsunterlagen/index.html eingesehen werden.

Folgende Gutachten liegen während der Sitzungen der einzelnen Beschlussgremien zur Einsichtnahme aus und können zu den jeweiligen Fraktionssitzungen zur Einsichtnahme angefordert werden:

- Stadtklimatische Ersteinschätzung des Bauvorhabens „Klinik nördlich Am Rombergpark“ in Dortmund (Geographisches Institut Ruhr-Universität, Bochum Februar 2012)
- Regenwasserkonzept (KaiserIngenieure, Dr.-Ing. Mathias Kaiser, Dortmund, März 2012)
- Verkehrsgutachten (Planersocietät, Dortmund Oktober 2011)
- Entwicklungsfläche Am Rombergpark (Bergbaulich-geoteschnische Erkundungen und Flözverfüllungsmaßnahmen, Ingenieurbüro Düffel, Dortmund, Januar 2005)
- Schalltechnische Untersuchung (ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH, Dortmund, April 2012)
- Gutachtenergänzung, Geräuschimmissionen des Gewerbeparks Phoenix-West (TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG:, Essen, Oktober 2012)
- Lärmmessung (Institut für Bauphysik, Mühlheim an der Ruhr, 22.Oktober 2012)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum VEP Hom 293, Rehabilitationsklinik Johanniter Dortmund (Davids, Terfrüchte + Partner, Essen, April 2012)