Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund und zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber:
Johanniter-Ordenshäuser Bad Oeynhausen
Johanniterstraße 7
32545 Bad Oeynhausen

Über
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 31
44139 Dortmund

Bearbeitung:
Davids, Terfrüchte + Partner
Im Löwental 76
45239 Essen
Tel: 0201 / 747361-0
Fax: 0201 / 747361-10
E-Mail: post@dtp-essen.de

Essen, November 2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes	5
1.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	5
2	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise	7
2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	7
2.1.1	Bau- und Planungsrecht	7
2.1.2	Umwelt- und Naturschutzrecht	7
2.2	Planerische Vorgaben	9
2.2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung - Regionalplan	9
2.2.2	Darstellung Flächennutzungsplan	9
2.2.3	Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne	9
2.2.4	Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan	10
2.2.5	Aussagen informeller Planungsinstrumente	10
2.3	Methodische Vorgehensweise	12
2.3.1	Umweltprüfung	12
2.3.2	Eingriffsregelung	12
2.3.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
2.4	Ergebnisse des Scopings	13
2.4.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	14
2.4.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	14
3.	Planungsalternativen	15
3.1	Standortbegründung für das Planungsvorhaben	15
3.2	Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort	15
4	Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation	17
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)	17
4.1.1	Menschen	17
4.1.2	Pflanzen und Tiere	17
4.1.3	Boden und Wasser	22
4.1.4	Luft und Klima	26
4.1.5	Orts- und Landschaftsbild	26
4.1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
4.2	Grundbelastung des Raumes	29
4.2.1	Altlastenstandorte und Altablagerungen	29
4.2.2	Luftschadstoffe und Gerüche	29
4.2.3	Schall und Erschütterungen	29
4.3	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum	30
5	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)	32
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	32
5.2	Verkehrliche Erschließung	33
5.3	Entwässerung	33

6	Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	34
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1(6) Nr. 7 BauGB	34
6.1.1	Mensch	34
6.1.2	Pflanzen und Tiere	35
6.1.3	Boden und Wasser	35
6.1.4	Luft und Klima	35
6.1.5	Orts- und Landschaftsbild	36
6.1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	36
6.2	Wechselwirkungen	36
6.3	Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	36
7	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (u.a. Eingriffsregelung)	40
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel	40
7.2	Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen	41
7.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	43
7.4	Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe	46
7.5	Zusammenfassung	48
8	Artenschutzrechtliche Prüfung	49
9	Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan	50
9.1	Handlungsfeld Bodenschutz	50
9.2	Handlungsfeld Niederschlagswasser	50
9.3	Handlungsfeld Bauwerksbegrünung	50
9.4	Handlungsfeld Klimaschutz und Energie	50
9.5	Handlungsfeld Abfall und Baustoffe	51
10	Ergänzung nach Abschluss der Offenlage	52
11	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)	53
12	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	54
13	Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan	57
14	Literatur- und Quellenverzeichnis	58
15	Anhang	60
15.1	Pflanzlisten	60
15.1.1	Bäume	60
15.1.2	Strauch-/Heckenpflanzung	60
15.1.3	Empfehlung Bodendecker|Stauden|Farne|Gräser für den Halbschatten	61
15.2	Baumbestand	62

Abbildungs- / Tabellenverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (genordet und unmaßstäblich) 6
Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes (genordet und unmaßstäblich) 14
Abbildung 3: Ausschnitt Ökologische Verbesserung der Schondelle (genordet und unmaßstäblich) 24
Abbildung 4: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan (genordet und unmaßstäblich) 32
Abbildung 5: Verortung zur Baumliste (genordet und unmaßstäblich) 62

Tabelle 1: Bewertung Biotoptypen 19
Tabelle 2: Bewertung - Orts- und Landschaftsbild 27
Tabelle 3: Baumliste (Stadt Dortmund) 62

Kartenverzeichnis

Seite

Karte 1 Realnutzung (1:5.000) 18
Karte 2 Lebensräume, Flora und Fauna (1:5.000) 21
Karte 3 Boden und Wasser (1:5.000) 25
Karte 4 Landschaftsbild und Erholung (1:5.000) 28
Karte 5 Konflikte und Empfehlungen (1:5.000) 31
Karte 6 Bestand - Flächenbilanz (im Original 1:500) 38
Karte 7 Planung - Flächenbilanz (im Original 1:500) 39
Karte 8 Ausgleichsfläche - Flächenbilanz (im Original 1:1.000) 47

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Die Johanniter planen auf einem 1,2 ha großen Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft zur WIHOGA am Rombergpark eine Rehabilitationsklinik zu errichten. Zur Umsetzung dieser Planung im Außenbereich ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Das Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur „Planquadrat“ erarbeitet hierzu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293. Davids, Terfrüchte + Partner sind beauftragt, den erforderlichen Umweltbericht – Artenschutzvorprüfung - Eingriffsbilanzierung – zu erarbeiten.

Nach § 2(4) BauGB wird seit dem 20.07.04 im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. So muss die Bauleitplanung u.a. auch die Anwendung der Bodenschutzklausel, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Belange des Artenschutzes berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Die Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Büro Planquadrat, den übrigen beteiligten Fachgutachtern sowie Verwaltungsdienststellen bzw. Ordnungsbehörden der Stadt Dortmund.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Auf der Fläche nördlich der Straße „Am Rombergpark“, die unmittelbar östlich an das Grundstück der Hotelfachschule WIHOGA (VEP Hom 286) angrenzt, ist die Errichtung einer Klinik der Johanniter Ordensbrüder Bad Oeynhausen geplant. Das Plangebiet wird von der Straße „Am Rombergpark“ aus erschlossen. Der vorhandene öffentliche Parkplatz auf dem Grundstück bleibt erhalten.
Geplant ist eine Reha-Klinik mit insgesamt 201 Betten für die stationäre Behandlung und 80 ambulanten Behandlungsplätzen. Insgesamt ist eine Bruttogrundrissfläche von ca. 16.500 m² auf dem ca. 1,2 ha großem Grundstück abzuwickeln. Darüber hinaus ist eine zugeordnete Stellplatzfläche mit ca. 100 Stellplätzen für Besucher und Personal unterzubringen.
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 soll für die geplante Reha-Klinik ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ festgesetzt werden.
Die Höhenabwicklung orientiert sich an der im angrenzenden VEP für die WIHOGA vorgegebenen maximale Traufhöhe von 115,50 m über NN.

Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan[1] (genordet und unmaßstäblich)

Die Kubatur ist somit in Grundriss und Höhenabwicklung im wesentlichen festgelegt. Es ergibt sich aus Gebäudegrundriss und Nebenanlagen eine anzurechnende Grundfläche von ca. 7.750 m².
Dies entspricht bei der Größe des Grundstücks von 12.160 m² einer GRZ von 0,64.

Für die im Umweltbericht relevanten Fragestellungen sind insbesondere noch die folgenden Festsetzungen von Interesse:

- Erhalt eine Großteils der Bäume am Parkplatz
- Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser (gedrosselte Einleitung in die renaturierte Schondelle)
- Anpflanzung von Gehölzen
- Dachbegrünung für Teilbereiche des Flachdaches

[1] Planquadrat 05|2012: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter. Dortmund

2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Die nachfolgenden Gesetzespassagen geben einen Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen, die hier zum Tragen kommen.

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** regelt im §1a die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung. Es folgen einige Auszüge:
Absatz (2) verweist auf die Aspekte des Bodenschutzes: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs.7 in der Abwägung zu berücksichtigen."
Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild sowie in den Naturhaushalt sind nach Absatz (3) in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Mit dem § 2(4) BauGB „Für die Belange des Umweltschutzes wird nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen **erheblichen Umweltauswirkungen** ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden...." wird die Erstellung eines Umweltberichtes für Bauleitverfahren gesetzlich gefordert.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt im Abschnitt 3 **Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft** §13 – §19 die Eingriffsregelung. Das BNatSchG gilt hier unmittelbar. Die jeweiligen Landesgesetze haben die Möglichkeit Ergänzungen vorzunehmen.

Bei Planungs- und Zulassungsverfahren müssen grundsätzlich die Belange des Artenschutzes im Rahmen einer **Artenschutzprüfung** berücksichtigt werden. Nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sind seit dem 1. März 2010 diejenigen Arten zu berücksichtigen, die unter das Artenschutzregime der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) fallen. Sind andere „besonders geschützte Arten" betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein umfangreicher Verbotskatalog zum Artenschutz aufgeführt. So ist es z.B. verboten, wild lebende Tiere der „besonders geschützten Arten“ zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3). Bei den „streng geschützten Arten“ und den „europäischen Vogelarten“ gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2).

Das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW) regelt über § 4 Eingriff in Natur und Landschaft, § 4a Kompensationsmaßnahmen, § 5 Ersatzgeld, § 6 Verfahren bei Eingriffen die Belange von Natur und Landschaft.
In einem LBP sind nach § 6(2) Landschaftsgesetz NW alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind insbesondere:

1. Die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope und der betroffenen Waldfläche,

2. die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs und

3. die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen.

Zudem wird über das Landeswassergesetz (LWG Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung) im § 51a(1) folgendes geregelt: “Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.“

Weitere rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge, wie zum Beispiel Immissionsgrenzwerte sowie Vorsorgewerte im Bereich der Lärmbelastung, werden hier im Einzelnen nicht aufgeführt, finden aber ihre Anwendungen in der Bewertung des Bestandes sowie der möglichen Auswirkung des Vorhabens.

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung - Regionalplan

LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)[2]

Im LEP Teil A wird die Umgebung des Untersuchungsraumes als Ballungskern bezeichnet. Die naheliegende B 1 im Norden gilt als großräumige Achse mit europäischer Bedeutung, ebenfalls die B 54 (West/Nordwest). Sie stellen eine Verbindung zu anderen Oberzentren wie Essen, Bochum, Duisburg, Münster oder Hagen dar und führen weiter in angrenzende Bundesländer.
Im LEP Teil B wird der Untersuchungsraum als Freiraum dargestellt.

REGIONALPLAN[3]

Im aktuellen Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Untersuchungsraum als Agrar- und Erholungsbereich gekennzeichnet.
Seit dem 21.10.2009 werden Aktualisierungen der textlichen und zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans unter anderem für das Dortmunder Stadtgebiet durch den Regionalverband Ruhr vorgenommen. Entwürfe neueren Datums sind bislang nicht bekannt. Die Regionalplan-Änderungen erhalten erst nach der Bekanntmachung der Genehmigung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW durch die Landesplanungsbehörde ihre Rechtskraft.

2.2.2 Darstellung Flächennutzungsplan[4]

Die Wiesenfläche, auf dem sich das Baugrundstück befindet, ist als Sondergebiet Hotelfachschule dargestellt. Am westlichen Rand verläuft Schienenverkehr, der die Grenze zur Wohnbaufläche bildet. Nördlich der Darstellung Sondergebiet Hotelfachschule ist Wald dargestellt, der durch von dem genannten Schienenverkehr von einer Grünfläche (Kleingartenanlage) getrennt wird. Am südlichen Rand des Sondergebietes verläuft die Straße „Am Rombergpark“, an die Grünflächen des Botanischen Gartens Rombergpark anschließen. Die geplante Festsetzung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung) im sogenannten Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich. Die Zweckbestimmung „ Hotelfachschule“ soll in die Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ geändert werden.

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Unmittelbar grenzt der Bebauungsplan Hom 286 „Hotelfachschule WIHOGA“ an. Hier wurde für die Wirtschaftsschule für Hotellerie und Gastronomie (WIHOGA) Planrecht geschaffen zur Errichtung der Hotelfachschule, die sich in ein Schul- und Seminargebäude sowie in ein Wohnheim für Schüler aufteilt.

2 Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. 1995: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen Teil A und B.
3 Der Regierungspräsident Arnsberg. 2008: Regionalplan, ehemaliger Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil – Blatt 7“
4 Stadt Dortmund. 2004: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund 1:20.000

Für eine 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.
Östlich der B 54 erstreckt sich die Entwicklungsfläche PHOENIX-West, mit den Bebauungsplänen Hö 251 Verkehrsknoten Nortkirchenstraße und Hö 253 Phoenix West.

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan[5]

Der Untersuchungsraum liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplan Dortmund-Süd. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich das Entwicklungsziel 8 vorgesehen, das heißt, die Beibehaltung der Funktion „Botanischer Garten Rombergpark“. In der Festsetzungskarte sind für den Untersuchungsraum keine Festsetzungen vorgesehen.

2.2.5 Aussagen informeller Planungsinstrumente

UMWELTPLAN DORTMUND

Der Umweltplan Dortmund[6] ist als Umweltzielkonzept und ökologischer Fachbeitrag für die Stadtplanung in Dortmund zu verstehen. Grundlage des Umweltplans sind 29 Themenkarten, die erläutern, welche Flächen im Stadtgebiet aus ökologischer Sicht für bestimmte Nutzungen geeignet sind und welche Gebiete für ökologische Ziele erhalten bzw. entwickelt werden sollten. Für das Untersuchungsgebiet sind aus den Planungshinweisen von Karte 28 und 29 folgende Aussagen wesentlich: Zum Einen hat das im Norden an der Wegeverbindung zum Rombergpark gelegene Waldstück eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Des weiteren wird das Planungsgebiet für die Entwicklung und Aufwertung von Verbundkorridoren vorgesehen und empfohlen, den Grünzug freizuhalten, um das Zusammenwachsen von Ortschaften zu vermeiden.

REGIONALE GRÜNZÜGE

Dortmund befindet sich zwischen den Regionalen Grünzügen „F“ und „G“ und wird zusätzlich von dem „Grünen Ring Dortmund“ umschlossen, der eine Verbindung zwischen den beiden Grünzügen darstellt. Der Untersuchungsraum ist Teil des „Grünen Ring“ Dortmund[7].

REGIONALES PROJEKT „FLUSS, STADT, LAND“

Die Einzelprojekte der Stadt Dortmund haben keinen räumlichen Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet.

MASTERPLAN MOBILITÄT

Der Masterplan Mobilität[8] enthält zwei für den Untersuchungsraum relevante Karten.
Die Karte „Radverkehrsnetz Stadt Dortmund – Analyse und Netzplanung“ zeigt, dass entlang der Straße „Am Rombergpark“ eine Hauptroute für den Radverkehr liegt. Diese ist Bestandteil des „Radverkehrsnetz NRW, DO-Wegweisung, neue Hauptrouten“.

5 Stadt Dortmund. 2002: Landschaftsplan Dortmund-Süd
6 Stadt Dortmund. Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund
7 Projekt Ruhr. 2004: Masterplan Emscher Landschaftspark 2010. Entwurf. Essen
8 Stadt Dortmund. Umweltamt. 2004: Dortmunder Berichte. Masterplan Mobilität. Dortmund

Die Karte „Lkw-Routennetz Stadt Dortmund – Analyse und Netzplanung“ stellt auf der Straße „Am Rombergpark“ eine vorhandene Route zur Anbindung der Gewerbestandorte an das Fernstraßennetz dar.

MASTERPLAN WIRTSCHAFTSFLÄCHEN

Im Masterplan Wirtschaftsflächen[9] ist die Wiesenfläche, auf dem sich das Baugrundstück befindet, als Sonderbaufläche gekennzeichnet.

INTEGRIERTES STADTBEZIRKSENTWICKLUNGSKONZEPT HOMBRUCH[10]

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Dortmund wurden integrierte Stadtentwicklungskonzepte und Masterpläne als informelle Planwerke für die 12 Stadtbezirke Dortmunds erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Hombruch. Es werden permanente Überarbeitungen der Konzepte durchgeführt. Für den betrachteten Untersuchungsraum findet keine veränderte Darstellung statt.

Die Freiraumkarte stellt den Untersuchungsraum als Teil des „Radial-Konzentrischen Freiraummodells“ der Stadt Dortmund dar. Er ist ebenfalls als Teil des Emscher Landschaftsparks gekennzeichnet. Der Rombergpark ist als Zielpunkt für die Erholung dargestellt.

Die Inhalte des Entwicklungsplans stimmen im Wesentlichen mit denen des Flächenutzungsplanes überein. In dem nördlich gelegenen Waldstück sind Flächen für Fließgewässer dargestellt. Diese verknüpfen das Gewässersystem nahe des Untersuchungsraums (Schondelle, Wiesen- und Pferdebach) wieder mit der Emscher.

UMBAU DES EMSCHERSYSTEMS

Nördlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Emscher, die dort in Zukunft naturnah umgebaut werden soll. Um den Umbau des Emschersystems zu gewährleisten, verfolgt die Emschergenossenschaft das Ziel, die Abflüsse in den Mischkanalisationen in den kommenden 15 Jahren um 15% zu verringern. Dies ist ein zentraler Baustein des gesamten Emscherumbaus. Die östlich und südlich des Untersuchungsgebietes verlaufenden Bäche (Schondelle, Wiesen- und Pferdebach) sollen in Zukunft wieder in offen geführter Lage mit der Emscher verbunden werden. Eine Anreicherung des Wasserzulaufes dieses Bachsystems mit Niederschlagswasser über Versickerung (Grundwasser) oder eine gedrosselte Einleitung ist hier anzustreben.

9 Stadt Dortmund. Umweltamt. 2004 Dortmunder Berichte. Masterplan Wirtschaftsflächen. Dortmund

10 Stadt Dortmund. Stadtplanungsamt. Erstauflage 2004 Fortschreibung letzter Stand September 2008 (Internet): Integriertes Stadtbezirksentwicklungskonzept Hombruch. Dortmund

2.3 Methodische Vorgehensweise

2.3.1 Umweltprüfung

In Anlehnung an das Anforderungsprofil für den Umweltbericht der Stadt Dortmund wird der Umweltbericht zusammengestellt.

Umweltrechtliche und freiraumplanerische Belange im Bebauungsplan			
Bestandsanalyse Freiraum und Ökologie (Bestandteil von Umweltbericht und LBP) **Ziel:** **Ermittlung von Chancen und Restriktionen**	**Scoping** Beteiligung der Behörden Vorstellung des Projektes sowie der ersten Analyseergebnisse **Ziel:** **Konsens über den Untersuchungsumfang und Detaillieferungsgrad**	**Entwurf Umweltbericht** Ergebnis der Umweltprüfung sowie Eingriffsbilanzierung	**Umweltbericht** endgültige Fassung nach Offenlage Verfassen der zusammenfassenden Erklärung Vorschläge zum Monitoring

Tabelle 1: Chronologischer Ablauf Umweltprüfung

Die Bestandsaufnahme wird problemorientiert vorgenommen. Schwerpunkte sind auf die besonderen Standorteigenschaften von Natur und Landschaft sowie auf jene Sachbereiche gelegt, für die von dem geplanten Vorhaben umweltrelevante Wirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Beschreibung des Ist-Zustandes sind auch die für das jeweilige Schutzgut relevanten Vorbelastungen (z.B. Altlasten, Zerschneidungswirkungen) beschrieben. Die Leistungsfähigkeit (Wertigkeit) der einzelnen Schutzgüter wird anhand einer 4-stufigen ordinalen Skala dargestellt, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert und keine standardisierten Wertmaßstäbe ansetzt, sondern der spezifischen Ausprägung des Raumes gerecht wird

.

Bei einer Zusammenstellung aller Schutzgüter wird die Konfliktdichte bezogen auf die Gesamtsituation deutlich. Über eine Wirkungsprognose wird die geplante Maßnahme auf ihre zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen untereinander untersucht. Dabei werden die Entwicklungspotenziale der Schutzgüter – auch unter Prognose einer Entwicklung ohne die geplante Maßnahme – berücksichtigt. Die Schwere von Eingriffen wird nach Qualität und Quantität abgeschätzt. Zudem werden Empfehlungen zur Minimierung und / oder zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Auswirkungen ausgesprochen.

2.3.2 Eingriffsregelung

Die Bewertung einer Fläche zur Wiederherstellung des Gesamtwertes eines Raumes, also der Erhalt des Status quo unserer Umwelt ist ein Hilfsmittel im Planungsalltag. Die Stadt Dortmund verfährt bei der Ermittlung des Eingriffes in der Bauleitplanung nach einer modifi-

zierten Variante der „Methode Ludwig“ (Ludwig, Bochum, 1991). Neben der Bewertung von Bestand und Planung nach Ökowert-Einheiten werden hier auch über die Einordnung in den jeweiligen Naturraum regionale Aspekte berücksichtigt.

2.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben besteht das Ziel des Artenschutzes vor allem darin, den Erhalt der Populationen und die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht vor, wenn der Eingriff nach § 15 BNatSchG zulässig ist und in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (Freistellung von den Verboten). Soweit erforderlich, können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG können bei einer Betroffenheit von „FFH-Anhang-IV-Arten“ und „europäischen Vogelarten“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
- zumutbare Alternativen fehlen und
- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art sich nicht verschlechtert.

Im Zusammenhang mit dem letztgenannten Punkt können im Rahmen des Ausnahmeverfahrens spezielle kompensatorische Maßnahmen festgesetzt werden.

Auf dieser Grundlage ergeben sich drei Prüfaufgaben:
Sind „planungsrelevante Arten“ betroffen und werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt?
Werden bei „FFH-Anhang-IV-Arten“ und planungsrelevanten „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bzw. kann dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden?
Ist eine Ausnahme von den Verboten nach § 44 Abs. 1 erforderlich (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) und liegen die Voraussetzungen dazu vor (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, keine zumutbare Alternative, Erhaltungszustand der Populationen verändert sich nicht)?

2.4 Ergebnisse des Scopings

Die im Scopingprozess eingegangen Anregungen und Hinweise zu den Themen: Existenzsicherung von landwirtschaftlicher Betriebe, Lärmtechnische Untersuchung, Fortschreibung der InSekt´s 2004, Energiekonzept, Konkretisierung Maßnahmen Artenschutz, Lufthygiene, Auswirkungen Klima, Ausbau Schondelle und Waldabstand sind entsprechend in den Umweltbericht aufgenommen worden.

2.4.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

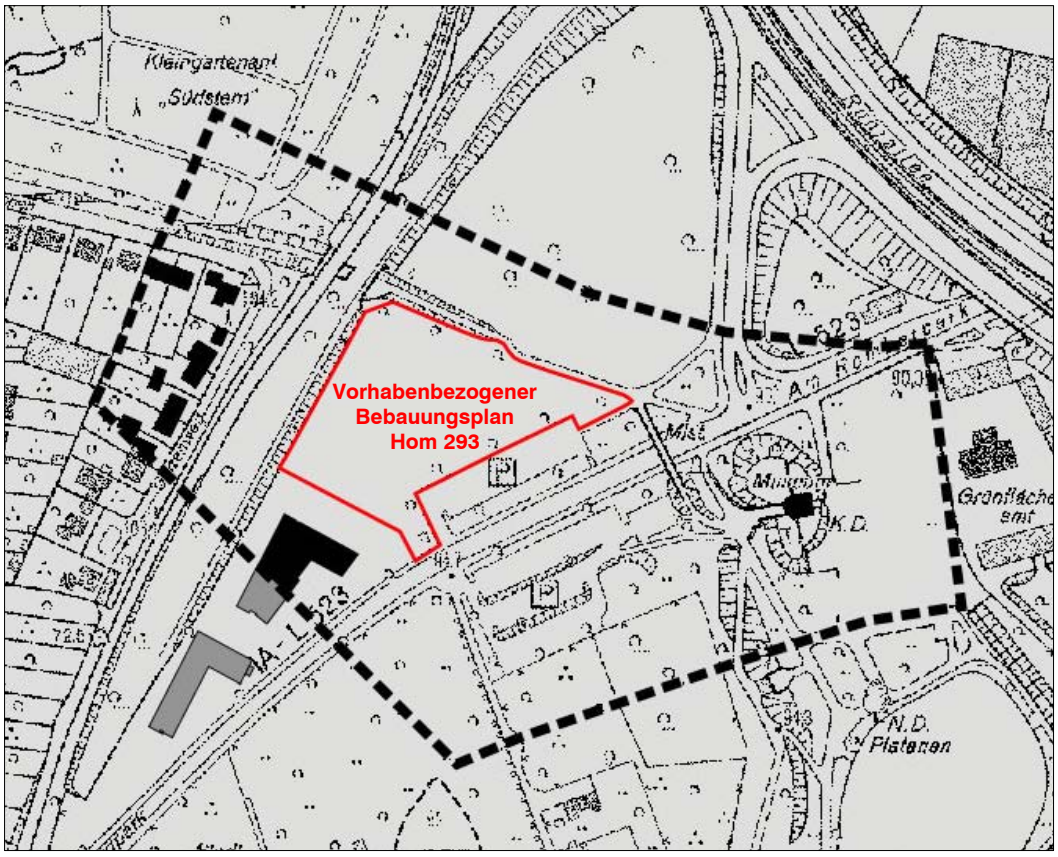


Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes (genordet und unmaßstäblich)

Der Untersuchungsraum wird über den Bebauungsplan hinaus um einen Korridor von mindestens 50 m ausgedehnt, damit die von dem geplanten Baugebiet ausgehenden Auswirkungen und die, auf die geplanten Vorhaben von Außen wirksamen Größen erfasst und bewertet werden können. Eine Erweiterung wurde nach Nordwesten hin vorgenommen, um ggf. Aspekte der hinzukommenden Lärmeinwirkung auf die Wohnbebauung mit aufzunehmen. Die Erweiterung zum Rombergpark dient der Betrachtung der funktionellen Bezüge.

2.4.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Das methodische Vorgehen der Umweltprüfung ist in Kapitel 2.3.1 erläutert. Folgende Gutachten für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sind in Bearbeitung:

Umweltbericht
stadtklimatischen Einschätzung
Artenschutzprüfung
Verkehrsgutachten
Lärmtechnische Untersuchung (Verkehr/Gewerbe)
Entwässerungskonzept (Oberflächenwasser)

3. Planungsalternativen[11]

3.1 Standortbegründung für das Planungsvorhaben

Die Johanniter Ordensbrüder Bad Oeynhausen beabsichtigen sich mit einer Reha-Klinik in Dortmund anzusiedeln. Im Zusammenhang mit dem auf der Süd-Ostseite der Straße „Am Rombergpark“ geplantem Medizinischen Dienstleitungszentrum und Beherbergungsgewerbe mit Parkgastronomie am Rombergpark bietet es sich an, auf der Fläche nordöstlich der WIHOGA eine Einrichtung des Gesundheitswesens anzusiedeln. Ziel der Stadt Dortmund ist es, auf der Fläche südlich „Am Rombergpark“ unter Einbeziehung des ehemaligen Gutes Brünninghausen eine neue Entwicklungseinrichtung mit dem Schwerpunkt auf Wellnesscenter und andere gesundheitsorientierte Dienstleistungen sowie Hotel und Parkgastronomie einzurichten. Den Standort ausschließlich für eine Kliniknutzung vorzusehen ist nicht Ziel der Stadt Dortmund. Dieser Standort kommt daher für die geplante Einrichtung der Johanniter Reha-Klinik nicht in Frage.

Die Fläche, die unmittelbar östlich an das Grundstück der Hotelfachschule WIHOGA (VEP Hom 286) angrenzt, ist im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt. Da mittlerweile kein Bedarf mehr für eine Erweiterung der Hotelfachschule besteht, soll diese Fläche genutzt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Reha-Klinik zu schaffen.

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Die Rahmenplanung „Rombergpark“ sieht für das Grundstück eine kompakte Bauform mit einem Kopfbau zur Böschung hin vor. Die Planung basierte auf der Annahme, eine weitere schulische Einrichtung vorzusehen. Der vorliegende Städtebau stellt eine Weiterentwicklung des Konzeptes dar und erfüllt die bautechnischen Anforderungen an einen Klinikbau.
Das städtebauliche Konzept sieht eine sich nach Südosten zum Rombergpark hin öffnende Kammstruktur vor. Das Rückgrat bildet ein Gebäuderiegel als zentrale Erschließungsmagistrale, der parallel zur Böschung der nordwestlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet ist. Hierbei wird die Bauflucht des benachbarten Seminargebäudes der Hotelfachschule aufgegriffen. An diesen Gebäuderiegel schließen in rechtem Winkel drei Gebäudetrakte an, die sich entsprechend dem Grundstücksverlauf in der Länge nach Südosten staffeln.
Das städtebauliche Konzept greift die Kubatur, Höhenentwicklung und Gestaltelemente der benachbarten Hotelfachschule WIHOGA auf. So entsteht in Zusammenwirken mit der benachbarten Hotelfachschule ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild. Der Gebäudekomplex zeichnet sich durch eine klare orthogonale Struktur mit durchgängiger Flachdachausbildung aus. Die zum Rombergpark ausgerichteten Kopfseiten der drei Kammtrakte werden durch die arkadenartige Auskragung eines über jeweils zwei Geschos-

[11] Stadt Dortmund, Planungsamt. 2012

se reichenden Luftgeschosses mit filigraner Stützenausbildung betont und markieren gleichzeitig den Haupteingang der Klinik.
Der Gebäudekörper folgt der Topografie mit der zur Böschung im Norden ausgerichteten Magistrale. Durch die Auflösung der Gebäudeteile in Form der Kammstruktur öffnet sich das Gebäude zur Straße und zum Rombergpark. Damit wird eine Abschottung zur Straße verhindert. Städtebaulich würde ein straßenbegleitender Gebäudekörper zu einer optischen Abschottung führen. Dies ist am Standort nicht vorgeprägt und wird städtebaulich nicht gewünscht.
Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde ein Ärztehauses mit etwa 750 m² Bruttogeschossfläche und zusätzlich erforderliche ca. 30 Stellplätzen vorgesehen. Auf das Ärztehaus wurde zugunsten einer Reduzierung des Bauvolumens und des Stellplatzbedarfes verzichtet.

4 Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)

4.1.1 Menschen

WOHN- UND WOHNUMFELDFUNKTION

Brünninghausen ist zu fast allen Seiten mit Grünflächen umgeben. Die Ausstattung des Quartiers mit wohnungsnahen Freiräumen / großen Gärten ist gut. Im Untersuchungsraum sind vorwiegend Einfamilien-, Doppel- und kleine Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Die Qualität des Quartiers sowie des Wohnumfeldes ist als hoch einzustufen. Durch Schienen- und Straßenverkehr findet allerdings eine Belastung dieses Standortes durch Lärm statt.
Von der Baufläche ist das Wohngebiet durch die mit Gehölzen bestandene Bahntrasse, zum Teil in Dammlage, abgeschirmt.

ERHOLUNGS- UND FREIZEITFUNKTION

Der Untersuchungsraum bildet ein Verbindungsglied zwischen dem angrenzenden Siedlungsbereich und dem Rombergpark. Die Fuß- und Radwegeführung verläuft auf der Grenze zwischen Wiese und Waldstück und parallel zur Südost/Nordwest verlaufenden Bahnstrecke auf ehemaligen Gleisabschnitten. Die bestehende Wiesenfläche ist hier wegbegleitende Kulisse. Parallel zur Straße „Am Rombergpark“ verläuft die „Hauptroute Radverkehrsnetz NRW“, von dieser zweigt ein weiterer Rad- und Fußweg in die Anbindung des Schulbiologischen Zentrums ab und führt weiter an der Westflanke des Rombergparks entlang nach Süden[12]. Das Fuß- und Radwegenetz ist in Karte 4 dargestellt.

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Im Untersuchungsraum finden sich land- und forstwirtschaftliche „Inseln“. Die Wiesenfläche wird nicht durch einen Landwirt bewirtschaftet, sondern vom naheliegenden Dortmunder Zoo zur Heugewinnung genutzt.
Die Wirtschaftlichkeit der im Norden liegende Laubwaldfläche wird aufgrund von Lage und Größe für die Forstwirtschaft als relativ gering eingeschätzt.

4.1.2 Pflanzen und Tiere

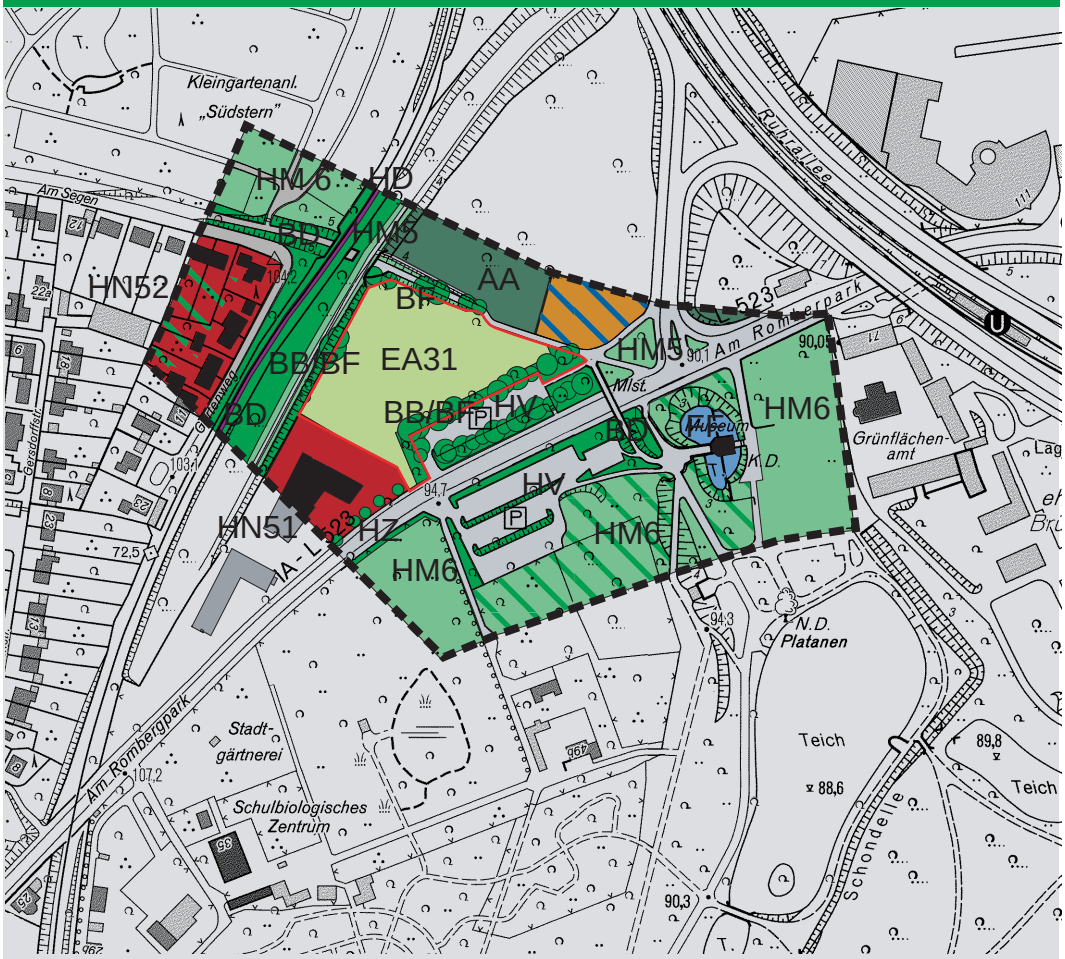
POTENZIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Die potenzielle natürliche Vegetation, das heißt die Vegetation, die sich nach Ausbleiben jeglicher menschlicher Nutzung am Standort einstellen würde, stellt ein konstruiertes Bild der Vegetationsentwicklung dar. Mit Hilfe der potentiellen natürlichen Vegetation ergeben sich wichtige Hinweise auf die Natürlichkeit der vorhandenen Pflanzenbestände.

12 Stadt Dortmund. Umweltamt. 2004: Dortmunder Berichte. Masterplan Mobilität. Dortmund

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund

N



Wald

AA Buchenwald (Buche und Hainbuche überwiegen)

Gehölze

BB Gebüsch
BD Gehölzstreifen / Hecke
BF Baumgruppe, - reihe, Einzelgehölze

Wirtschaftsgrünland

EA31 intensiv genutzte, artenarme Fettwiese

Gewässer

FF Teich

weitere antropogene Biotope

HM5 Straßen-/Wegrand Begleitgrün
HM6 Park, Grünanlage
HM6 Kleingartenanlage gut strukturiert

Siedlungsflächen

HN51 Intensiv genutz (geringer Grün-anteil)
HN52 Einzel- und Reihenhausbe-bauung mit großen Gärten

HV Parkplatz
HZ Straßen / Wege

HD Gleisanlagen

z.Z. Kahlschlag Bereich Offenlegung Schondelle

Grenze des Untersuchungsgebiets

Abgrenzung des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplans

PLANGRUNDLAGEN
Umgebung (Scan): Deutsche Grundkarte (DGK 5)

Karte 1
Realnutzung / Biotoptypen

STAND 03 / 11
BEARBEITET M. H.
GEZEICHNET I. S.
MASSSTAB M 1 : 5.000

AUFTRAGGEBER
DIE JOHANNITER
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Davids | Terfrüchte + Partner
Landschaftsarchitekten
Im Löwental 76 45239 Essen Tel: 0201 494361 Fax: 0201 494344 post@dtp-essen.de

Darüber hinaus lassen sich Rückschlüsse auf die Ersatzgesellschaften der Wälder ableiten, und es ergeben sich Hinweise auf bodenständige Arten für Pflanzmaßnahmen auf relativ unbeeinflussten Böden.
Die potenzielle natürliche Vegetation im Bereich des Untersuchungsraumes ist der Flattergras-Buchenwald. Diese Waldkategorie umfasst die Tieflagen-Buchenwälder des Flachlandes und des unteren Hügellandes (bis etwa 200 m über NN). Neben Buchen kommen hier auch vereinzelt Eichen und Hainbuchen vor. Die Bodenvegetation ist nicht sehr artenreich. Typische Bodenarten für diesen Vegetationstyp sind mittel basenhaltige, zum Teil pseudovergleyte Parabraunerden und Braunerden[13].

REALE VEGETATION UND BIOTOPTYPEN

Bei dem Waldstück im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes handelt es sich um eine Aufforstung mit Laubgehölzen (ca. 35 Jahre alt). Die Hauptarten sind Buche, Hainbuche und Linde. Die Bebauungsplanfläche ist heute Grünland (Wiese), an deren westlichen Rand sich ein Gehölzstreifen (Laubgehölze) befindet. Im Südwesten grenzt seit dem Sommer 2007 die Hotelfachschule WIHOGA an. Der weiter im Süden/Südwesten angrenzende Botanische Garten Rombergpark ist mit zum Teil altem Gehölzbestand ausgestattet. Entlang der Straße „Am Rombergpark“ steht eine unregelmäßige, lückige Bäumreihe. Hier überwiegt der Ahorn.
Die Wohnsiedlung im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes weist strukturreiche Gärten auf.
Folgende Bewertungen werden vorgenommen:

hohe Bedeutung	**Mittlere Bedeutung**	**nachrangige Bedeutung**
▪ Waldfläche ▪ Gehölzstreifen / Hecke ▪ Baumgruppe, -reihe, Einzelbaum ▪ Grünflächen mit älterem Baumbestand	▪ Gebüsch ▪ Fettwiese ▪ Teich (Gräfte) ▪ Gärten gut strukturiert ▪ Straßenbegleitgrün ▪ Parkbereiche mit Rasenflächen	▪ Gebäude ▪ Parkplätze/Plätze ▪ Straßen und Wege ▪ Kahlschlagfläche / Baustelle Offenlegung Schondelle

Tabelle 1: Bewertung Biotoptypen

TIERE

Im Rahmen der Recherche zum Untersuchungsraum werden keine relevanten Daten zur Tierwelt gefunden. Erhebungen sind nicht gesondert durchgeführt worden.

LEBENSRÄUME

Im Verbund ist die Wiesenfläche mit den angrenzenden Gehölzen und Waldflächen als Ergänzungslebensraum zum Rombergpark zu sehen. Allerdings stellen die Parkplätze, die Einzäunung entlang des Schulbiologischen Zentrums sowie die Straße „Am Rombergpark“ insbesondere für Kleinsäuger eine Barriere zwischen diesen beiden Flächen dar.

13 Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen. 1968: Deutscher Planungsatlas Band I Nordrhein-Westfalen Lieferung 3 Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation). Bonn-Bad Godesberg

Die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes könnte den Artengruppen Kleinsäuger, Vögel und Insekten Lebensraum bieten. Bemerkenswerte und besonders geschützte Arten können aufgrund der Gesamtstruktur nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In Kapitel 8 ist die artenschutzrechtliche Prüfung dokumentiert.

BIOTOPKATASTER

Im landesweiten Biotopkataster sind Lebensräume erfasst, die ökologisch wertvoll und als schutzwürdig eingestuft werden. Im Untersuchungsraum befinden sich keine Flächen aus dem Biotopkataster[14].

BIOÖKOLOGISCHER GRUNDLAGEN- UND BEWERTUNGSKATALOG („BLANA-KATALOG“)

Die Gehölzstrukturen im Botanischen Garten Rombergpark haben einen ökologischen Gesamtwert nach BLANA von 150-300, sind also mittelwertig zu beurteilen. Alle übrigen Flächen im Untersuchungsraum sind sehr geringwertig bis mittelwertig eingestuft[15]. Bei der Übernahme der Bewertung des BLANA-Kataloges ist das Erstellungsdatum (1984 bis 1990) zu berücksichtigt. Die Gehölze und die Waldfläche haben mittlerweile an Bedeutung gewonnen und sind somit dementsprechend höher bewertet (siehe DTP: Karte 2).

REGIONALES BIOTOPVERBUNDSYSTEM

Seit 2002 schreibt das neue Bundesnaturschutzgesetz die Schaffung eines Biotopverbundnetzes vor. Auch im Umweltplan Dortmund ist dies berücksichtigt. Hier ist der Untersuchungsraum gekennzeichnet als Fläche für die Entwicklung und Aufwertung von Verbundkorridoren[16].

Der Funktionswertigkeit einzelner Flächen innerhalb eines Verbundsystems lässt sich schwer klassifizieren. Bereiche mit sehr hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden abgepuffert – vor schädlichen Einwirkungen geschützt - oder auch verknüpft durch Flächen von geringerer Bedeutung. Die Funktionserfüllung von Puffer- und Verbundflächen sind allerdings für das Gesamtsystem erforderlich. Flächenverlust im Biotopverbundsystem, unabhängig von den Wertigkeiten der Fläche, beeinträchtigen immer das Gesamtsystem.

14 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Karte 17: Biotopkataster
15 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 18: Gesamtbewertung Tiere und Pflanzen
16 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 29: Planungshinweise 2 – Biotopverbund und Nutzungseignung

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund

N

Biotope (Lebensräume von Tieren und Pflanzen) Bedeutung

- I — sehr hoch
- II — hoch
- III — mittel
- IV — nachrangig

Vorbelastungen

- Verkehrsweg mit vorh. starker Barrierewirkung

Nachrichtlich

BLANA Wert aus Umweltplan

- mittel (150 - 300)
- Biotopverbundkorridor aus Umweltplan
- Grenze des Untersuchungsgebiets
- Abgrenzung des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplans

PLANGRUNDLAGEN
Umgebung (Scan): Deutsche Grundkarte (DGK 5)

Karte 2
Lebensr‰ume Pflanzen und Tiere

STAND 03 / 11

BEARBEITET M. H.

GEZEICHNET I. S.

MASSSTAB M 1 : 5.000

AUFTRAGGEBER DIE JOHANNITER

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Davids Terfrüchte + Partner
Landschaftsarchitekten
Im Löwental 76 45239 Essen Tel: 0201 494361 Fax: 0201 494344 post@dtp-essen.de

4.1.3 Boden und Wasser

NATURRÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION UND GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zur „Dortmunder Börde (542.20)“[17]. In dieser naturräumlichen Einheit herrschen Lößböden vor. Im Untergrund befindet sich der „Bereich des flözführenden Karbons, welches mit den Bochumer Schichten in Tiefenlagen ab ca. 5 m bis 10 m unter Geländeoberkante ansteht. Es handelt sich um Festgesteine, die aus Ton-, Schluff- und Sandsteinen mit eingelagerten Kohleflözen bestehen. ... Die Kohle ist im Untersuchungsgebiet teilweise bergmännisch gewonnen worden.“[18]

BODENTYPEN

Im Untersuchungsraum finden sich tiefgründiger Parabraunerde19 aus Löß. Im Auskunftssystem BK50[20] sind Böden mit besonders hoher Erfüllung von Funktionen nach BBodSchG als schutzwürdig dargestellt. Die Parabraunerde zählt aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu diesen Böden.

SPEICHER- UND REGLERFUNKTION

Die Leistungsfähigkeit der Böden hinsichtlich der Filterung von Schad- und Nährstoffen und damit zum Schutz von Gewässern und Grundwasser vor entsprechenden Einträgen wird wesentlich von den Bodenarten und dem Anteil an filterwirksamen organischen Substanzen (Humus) bestimmt. Unterschieden werden die mechanischen Filtereigenschaften und die chemisch-physikalischen Filtereigenschaften.
Das Nitratrückhaltevermögen ist auf Böden mit hohem Anteil an Tieflehm, Lehm oder Ton hoch. Sandige Substrate neigen eher zu Auswaschungen von Nitraten.
Die vorkommenden Parabraunerden weisen eine hohe Speicher- und Reglerfunktion auf.

BIOTISCHE LEBENSRAUMFUNKTION

Böden stellen den Lebensraum von Flora und Fauna dar. Sie sind mitentscheidend dafür, welche natürliche Vegetation und damit auch, welche Tierwelt sich in einem Gebiet eingefunden hat oder sich nach Ende menschlicher Eingriffe potentiell einstellen würde. Für das Kriterium Lebensraumfunktion sind daher sowohl die tatsächliche aktuelle Bedeutung zu berücksichtigen als auch ihre potentielle - auf den natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten beruhende - Bedeutung für die Ausbildung einer mehr oder weniger schützenswerten Tier- und Pflanzenwelt.
Für die Existenz vieler seltener Tier- und Pflanzenarten besonders hoch zu bewerten sind generell solche Böden, die "extreme" Eigenschaften (sehr trocken, sehr feucht, nährstoffarm) aufweisen oder in ihrer Merkmalkombination regional selten sind. Weitere Kriterien sind die Naturnähe und die Intensität der vorgenommenen Eingriffe und - damit verbunden - die

17 Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. 1960: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 97 Münster. Bad Godesberg
18 Ingenieurbüro Düffel GmbH Dortmund. Baugrunduntersuchung Neubau der WIHOGA Am Rombergpark in Dortmund
19 Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen. 1977: Bodenkarte Nordrhein-Westfalen. Blatt L 4510 Dortmund. Krefeld
20 Geologisches Dienst Nordrhein-Westfalen. 2004: Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld

Möglichkeit, naturnahe Verhältnisse wiederherzustellen. Im Untersuchungsraum finden sich keine Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion (Extremböden).

NATÜRLICHE ERTRAGSFÄHIGKEIT

Die landwirtschaftliche Ertragsleistung hängt von einer Vielzahl natürlicher Faktoren sowie von Art und Intensität der Bewirtschaftung ab. Zu nennen sind beispielsweise Hangneigung, Gründigkeit und Skelettgehalt, nutzbare Feldkapazität, Frost- und Erosionsgefährdung, Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie weitere anthropogene Faktoren. Diese Vielfalt an Kriterien kann im Rahmen des Umweltberichtes nicht angemessen aufbereitet werden. Daher werden zur orientierenden Beurteilung der natürlichen landwirtschaftlichen Nutzungseignung nur die Bodenzahl und Ernteertrag als Ausdruck des biotischen Ertragspotentials herangezogen. Die natürliche Ertragsfähigkeit auf den Parabraunerden ist sehr hoch[21].

GRUNDWASSER

Das Grundwasser im gesamten Untersuchungsraum weist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auf. Diese Eigenschaft hängt hauptsächlich mit der Pufferfunktion des Bodens zusammen. Kann ein Boden gelöste Stoffe an mineralischen oder organischen Bodenpartikeln binden, ist die Pufferfunktion hoch. Schadstoffe werden gebunden und gelangen nicht unmittelbar in das Grundwasser. Am nordöstlichen Ende des Untersuchungsgebietes (Bereich Torhaus) ist der Grundwasserflurabstand kleiner zwei Meter[22]. Dieser Bereich wird von der Baumaßnahme nicht berührt.

OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Untersuchungsraum gibt es keine naturnahen Oberflächengewässer. Lediglich im östlichen Teil des Gebietes befindet sich die ehemalige Gräfte am „Torhaus Brünninghausen“. Die Gräfte wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Nördlich des Plangebietes, im Bereich der Kahlschlagfläche, ist die Offenlegung der Schondelle geplant. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Gestaltungs- und Maßnahmenplan, der an das betrachtete Plangebiet angrenzt. Für die Ausbildung des Gewässerprofils sind in diesem Bereich Geländemodellierungen erforderlich.

Mit Ausnahme der Grünfläche im Bereich der Straßen „Am Rombergpark“ werden die für die Offenlegung beanspruchten Flächen zu einem Großteil wieder aufgeforstet.

21 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 6: Ökologische Bewertung Boden

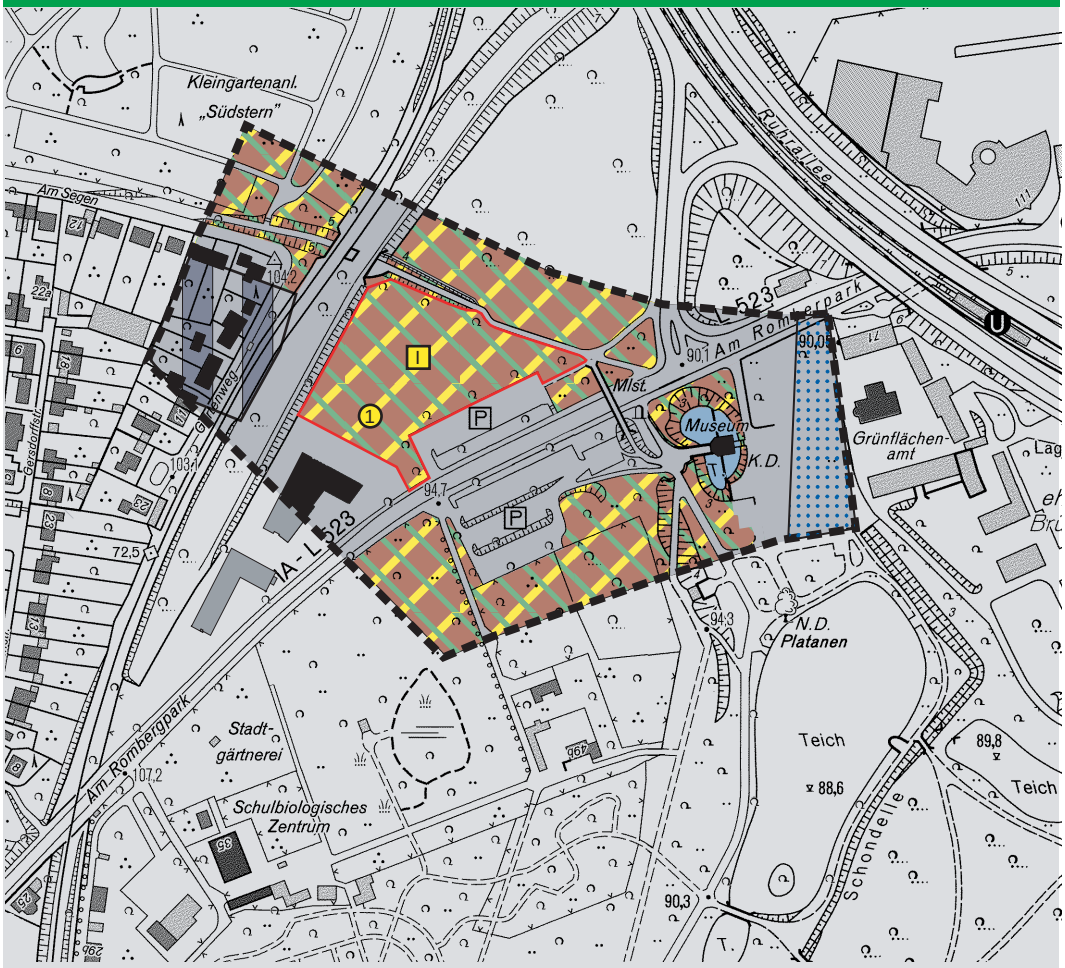
22 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 12: Angaben zur Grundwassersituation

Abbildung 3: Ausschnitt Ökologische Verbesserung der Schondelle [23](genordet und unmaßstäblich)

[23] Tiefbauamt Stadt Dortmund. Fischer Ingenieurbüro GmbH. Herbstreit Landschaftsarchitekten. 2007: Ökologische Verbesserung der Schondelle von km 0,000 bis km 1,083 Genehmigung nach §31 WHG. hier: Gestaltungs- und Maßnahmenplan.

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund

N



Bodentypen

① Parabraunerde

Speicher- und Reglerfunktion

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- nachrangig

Vorbelastungen

- Altlastenverdachtsfläche laut Umweltplan

Natürliche Ertragsfunktion

- I sehr hoch
- II hoch
- III mittel
- IV nachrangig

Grundwasser
Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- nachrangig

Grundwasserflurabstände

- Grundwasser steht bis zu 2 m unter Flur

Nachrichtlich

- Oberflächengewässer
- Siedlungsfläche (überbaute, überschüttete Fläche)
- Grenze des Untersuchungsgebiets
- Abgrenzung des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplans

PLANGRUNDLAGEN
Umgebung (Scan): Deutsche Grundkarte (DGK 5)

Karte 3
Boden und Wasser

STAND 03 / 11

BEARBEITET M. H.

GEZEICHNET I. S.

MASSSTAB M 1 : 5.000

AUFTRAGGEBER
DIE JOHANNITER
Planquadrat Dortmund

Davids | Terfrüchte + Partner
Landschaftsarchitekten
Im Löwental 76 45239 Essen Tel: 0201 494361 Fax: 0201 494344 post@dtp-essen.de

4.1.4 Luft und Klima

REGIONALKLIMA

Das Klima in Dortmund ist durch milde Winter und relativ kühle Sommer charakterisiert. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9 - 10° C und der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 750 mm. Die Niederschlagswerte sind im Juli am höchsten und im Februar am geringsten.[24]

KLIMAGUTACHTEN STADT DORTMUND[25]

Das Klimagutachten berücksichtigt die Bestandsgebäude der Hotelfachschule WIHOGA bzw. die Gesamtdarstellung der Fläche im Flächennutzungsplan noch nicht.

Der Untersuchungsraum liegt im südlichen Randbereich Dortmund und ist charakterisiert durch lockere Wohnsiedlungsbereiche, die durch Siepentäler mit Kaltluftführung gegliedert sind.

Für große Flächen des Untersuchungsraumes und im angrenzenden Rombergpark ist Parkklima ausgewiesen. Der Rombergpark ist als lokaler Klimaausgleichsraum gekennzeichnet. Im westlichen Bereich herrscht Vorstadtklima vor. Am nordöstlichen Rand wird das Gebiet von einem Siepental mit Kaltluftführung geschnitten. Der Kernbereich des angrenzenden Rombergparks ist, lufthygienisch und bioklimatisch bedeutsamer Ausgleichsraum. Die B54 ist als Hauptverkehrsstraße, bei hohen Verkehrsaufkommen mit linearen Emissionen von Abgasen (Stickoxide, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoff und Ruß) und Lärmemissionen gekennzeichnet.

Planungshinweise: Der betrachtete Bereich ist ein bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum. Das Freihalten von Bebauung oder Versiegelung, der Erhalt und Ausbau vorhandene Vegetationsstrukturen und eine Vernetzung der Grünflächen ist anzustreben. Der Luftaustausch ist zu fördern. Kleinräumige Luftaustauschprozesse sind durch das Öffnen von Bebauungs- und Vegetationsrändern zu unterstützen.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Wert des Orts- und Landschaftsbildes, als stark subjektiv geprägtes Prüfkriterium, lässt sich nur schwer fassen. Als objektivierbare Merkmale gelten jedoch die spezifischen Ausstattungselemente des Raumes. Diese können natürlichen oder künstlichen Ursprungs sein, können eine positive wie negative Bedeutung besitzen. Von Bedeutung sind dabei diejenigen Elemente, die das Bild der Landschaft maßgeblich prägen. Dies sind insbesondere raumgliedernden Elementen wie Gehölzstrukturen, markanten Gebäude und Wasserflächen. Der gesamte Untersuchungsraum weist einen hohen Gehölzanteil auf: Zu nennen sind hier die Waldfläche im Norden, die Gehölzstruktur entlang der Bahntrasse, die unregelmäßige Baumreihe entlang der Straße „Am Rombergpark“ sowie die Gehölzbestände in den Parkplatzbereichen zum Botanischen Garten Rombergpark und dem Baumbestand im Park selbst. Die Waldfläche hat eine sehr hohe, die Gehölzelemente haben überwiegend eine hohe Bedeutung für die Qualität des Untersuchungsraumes.

24 Stadt Dortmund Homepage Geographie und Klima
25 Regionalverband Ruhrgebiet (RVR). 2004: Klimagutachten Stadt Dortmund (liegt in Auszügen vor: Synthetische Klimafunktionskarte, Planungshinweise

Die stark durchgrünten Gärten im Siedlungsbereich, die Kleingartenanlage sowie größere Rasenflächen im Park ergänzen die „grüne“ Kulisse. Als Einzelelemente haben sie eine mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.
Die baulichen Elemente / Flächen werden wie folgt bewertet: Das Torhaus Brünninghausen ist ein qualitätsvoller Auftakt zum Nordeingang des Rombergparks. Das Baudenkmal mit der Gräfte hat eine sehr hohe Bedeutung für das Ortsbild. Die angrenzenden Grünflächen werden hochwertig eingestuft, sie sind für die Wirkung des Denkmales von Bedeutung. Die Fläche des ehemaligen WIHOGA-Standortes ist von mittlerer Bedeutung.
Zurzeit ist die Kahlschlagfläche im Norden des Untersuchungsraumes von nachrangiger Bedeutung. Mit der Offenlegung der Schondelle wird dieser Bereich ein attraktiver Bereich vor der Kulisse des Buchenwaldes.

Um einen Gesamtüberblick über das Orts- und Landschaftsbild zu gewinnen, werden nachfolgend die Einschätzungen tabellarisch aufgelistet:

Nutzungstypen:	Bedeutung
Waldflächen / Waldränder	sehr hoch
Torhaus Brünninghausen mit Gräfte	sehr hoch
Gehölzstrukturen / Gebüsch	hoch / mittel
Grünflächen – je Gehölzbestand und Umfeld	hoch / mittel
Wiesenfläche	mittel
Bebaute Flächen - homogene Bereiche	mittel
Kahlschlagflächen „Baustelle“ Schondelle	nachrangig
Verkehrsflächen	nachrangig

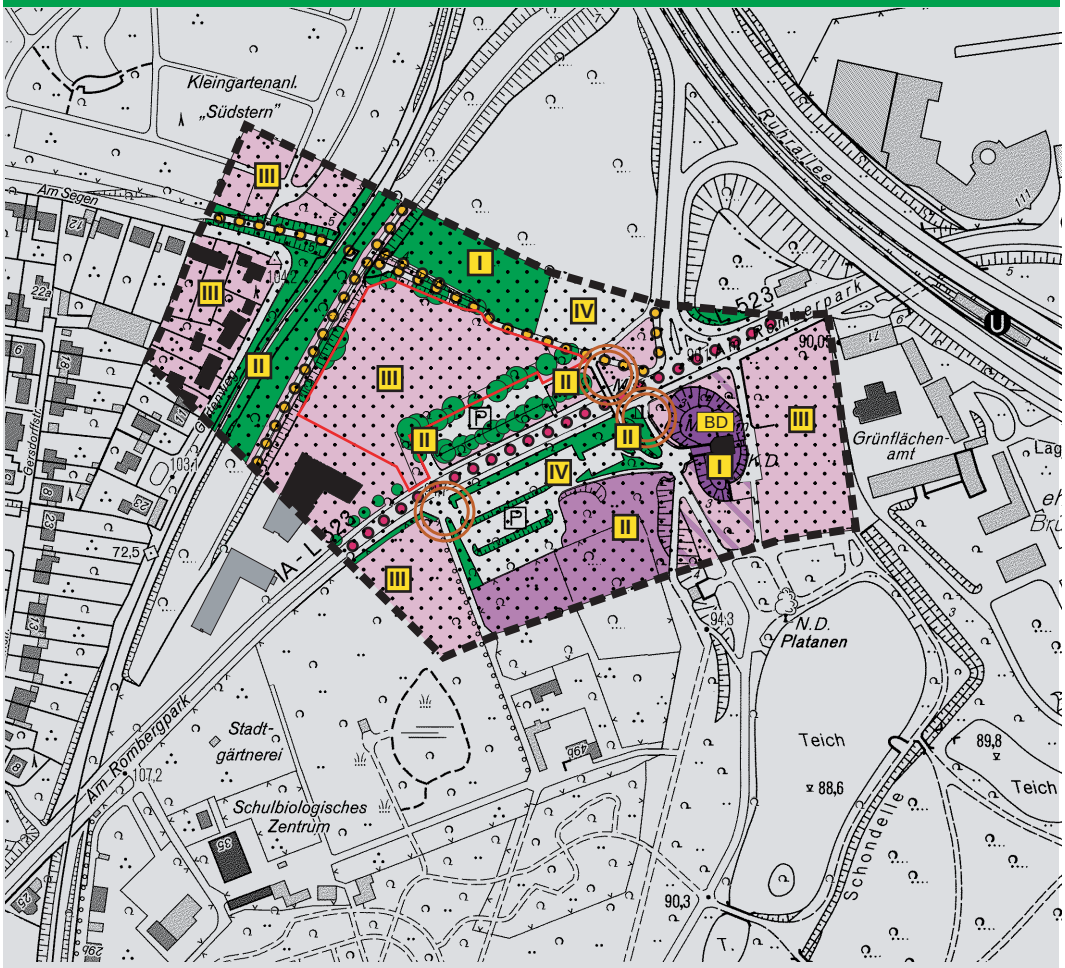
Tabelle 2: Bewertung - Orts- und Landschaftsbild

4.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Am Nordeingang des Rombergparks befindet sich das Baudenkmal „Torhaus Brünninghausen“. Das eingetragene Baudenkmal ist das Torhaus der einstigen Wasserschlossanlage und wurde 1681 zusammen mit den Gräften erbaut. 1957 bis 1959 wurde es als einziger Teil des Schlosses nach der Zerstörung wieder restauriert. Heute fungiert das Torhaus Brünninghausen als Ausstellungsraum für verschiedene künstlerische Darbietungen.
Zudem ist der "Botanische Garten Rombergpark" seit 2005 ebenfalls in der Denkmalliste als Baudenkmal eingetragen.

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund

N



Prägende Strukturelemente

- Wald, Gehölzstrukturen

Orts-/ Landschaftsbildqualitäten
(Struktur der Siedlungsfläche; "Vielfalt Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft")

- I — sehr hoch
- II — hoch
- III — mittel
- IV — nachrangig
- hohe Bedeutung durch die Gesamtkomposition

Freizeitinfrastruktur

- Erholungszielpunkt
- Zuwegungen zu öffentlichen Grünflächen
- Hauptroute Radverkehrsnetz NRW, Rad- und Fußweg
- sonstige Rad- oder Fußwege
- Bestandteil des radial-konzentrischen Freiraummodells

Kulturgüter

- BD — Baudenkmal: Denkmalschutz / Denkmalbereiche

- Grenze des Untersuchungsgebiets
- Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

PLANGRUNDLAGEN
Umgebung (Scan): Deutsche Grundkarte (DGK 5)

Karte 4
Landschaftsbild und Erholung

STAND 03 / 11

BEARBEITET M. H.

GEZEICHNET I. S.

MASSSTAB M 1 : 5.000

AUFTRAGGEBER
DIE JOHANNITER
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Davids | Terfrüchte + Partner
Landschaftsarchitekten
Im Löwental 76 45239 Essen Tel: 0201 494361 Fax: 0201 494344 post@dtp-essen.de

4.2 Grundbelastung des Raumes

4.2.1 Altlastenstandorte und Altablagerungen

Am westlichen Rand des Gebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, die fast vollständig im Bereich der Siedlungsfläche liegen[26]. Art und konkrete Abgrenzung der Verdachtsfläche (Quelle Umweltplan) ist im weiteren Verfahren zu klären. Nach Abgleich mit der aktuellen Karte zu Altstandorten und Altablagerungen[27] wird eine Veränderung der Abgrenzung in Karte 2 vorgenommen. Der Eingriffsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes ist von der Fläche nicht betroffen.

4.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Es sind im Bereich des Baugrundstückes keine Methangasaustritte zu erwarten[28].
Zur Absicherung der Aussagen sind 2005 Methangasmessungen durchgeführt worden. In keinem der untersuchten Bohrlöchern konnten erhöhte Methangehalte nachgewiesen werden[29/30].
Die Karten des LANUV's Ampelbewertung[31] (Stickstoff | Feinstaub) von 2008 geben keinen Hinweis auf Überschreitung von Grenzwerten in diesem Bereich.

4.2.3 Schall und Erschütterungen

Der Umweltplan[32] übernimmt bezogen auf Verkehrslärm das Screening der Geräuschbelastung des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen. Dies basiert auf Klassifizierungen von Verkehrswegen.
Eine Lärmquelle im Untersuchungsraum besteht aus der Bahntrasse, die das Gebiet randlich durchschneidet. Hier ist sowohl tagsüber als auch nachts eine Lärmbelästigung von 65–70 dB(A) auf den Schienen und 55-60 dB(A) in den Randbereichen der Schienen zu verzeichnen. Die zweite Lärmquelle besteht aus den Straßen im Untersuchungsraum. Die Straße „Am Rombergpark" verläuft direkt südlich des Baugrundstückes. Tagsüber ist hier eine Lärmbelastung von 65-70 dB(A) und nachts von 55-65 dB(A) direkt an der Straße selbst zu verzeichnet. Die übrigen Flächen weisen Lärmimmissionen von 55-60 dB(A) tagsüber und 50-55 dB(A) nachts auf. Die Wohnbebauung, aber auch die öffentlichen Grünflächen stellen gegenüber den Verkehrsachsen als Lärmquellen eine empfindliche Nutzung dar.

26 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 9: Altlastenverdachtsflächen
27 Stadt Dortmund Umweltamt. 2004: Altstandorte / Altablagerungen. Dortmund
28 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 4: Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte
29 Ingenieurbüro Düffel GmbH Dortmund. Baugrunduntersuchung Neubau der WIHOGA Am Rombergpark in Dortmund
30 Ingenieurbüro Düffel GmbH. 2005: Neubau der WIHOGA Am Rombergpark in Dortmund – Bergbaulich-geotechnische Erkundungen und Flözverfüllungsmaßnahmen. Dortmund
31 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Karten im Internet Stand 31.03.2008
32 Stadt Dortmund Umweltamt. 2002. Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karten 20-23: Verkehrslärm Straße tags, Verkehrslärm Straße nachts, Verkehrslärm Schiene tags, Verkehrslärm Schiene nachts

4.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine hohe bis zum Teil sehr hohe Qualität auf. Allem voran ist er Teil des 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 Brünninghausen“ und
- hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität (allerdings durch Lärmimmissionen beeinträchtigt)

aus.

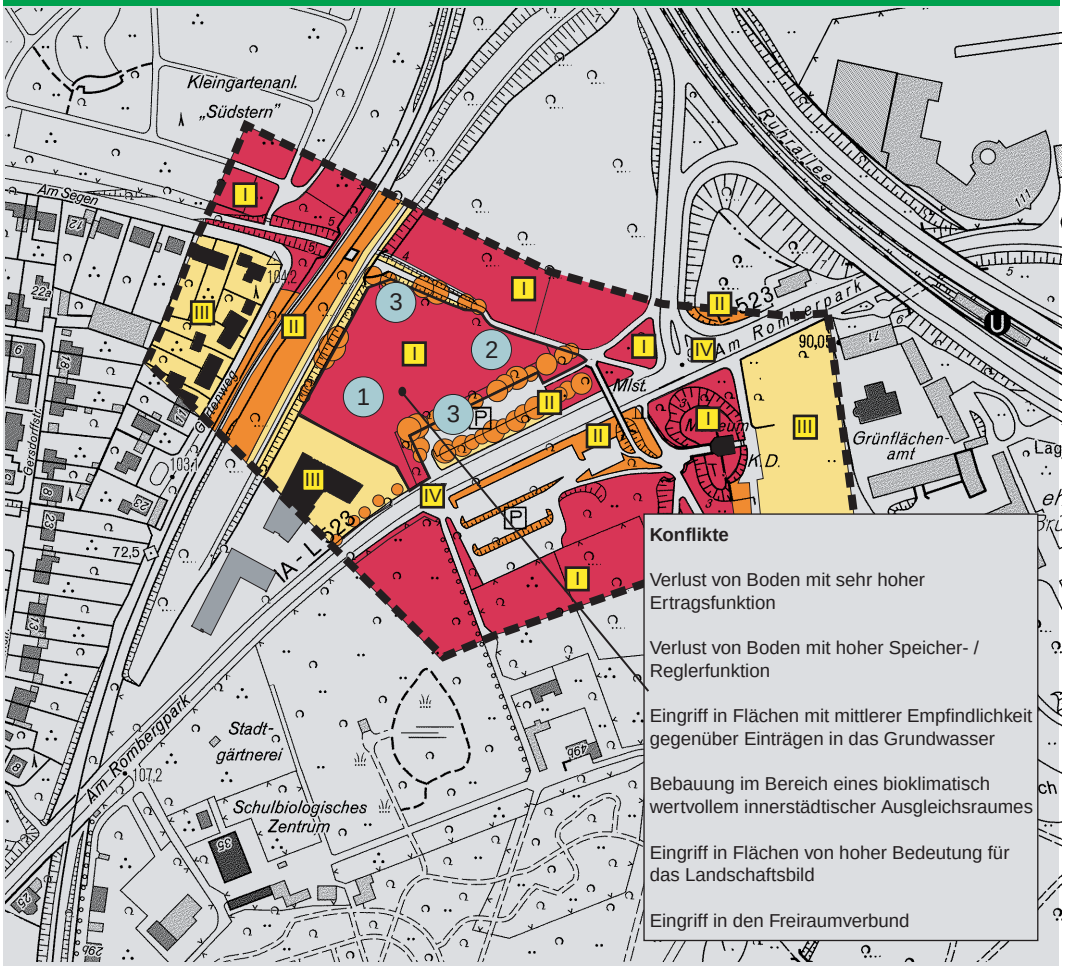
Durch seine Lage im städtischen Kontext unterliegt der Untersuchungsraum einigen Vorbelastungen. Zu nennen sind hier:

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

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

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund

N



Raumwiderstand

I **sehr hoch**
Boden mit sehr hoher Ertragsfunktion
Kulturgüter mit sehr hoher Bedeutung

II **hoch**
Biotope mit hoher Bedeutung
Böden mit hoher Speicher- / Reglerfunktion
Bereich mit hoher Landschaftsbildqualität

III **mittel**
Biotope mit mittlerer Bedeutung
Bereich mit mittlerer Orts- und Landschaftsbildqualität

IV **nachrangig**
Biotope mit nachrangiger Bedeutung
(Versiegelte- /Siedlungsflächen)

Empfehlungen

1 Bodenschutz berücksichtigen

2 Attraktive Gestaltung der Außenanlage, insbesondere in den Übergängen zu öffentlichen Wegen

3 Schutz der Großgehölze

Grenze des Untersuchungsgebiets

Abgrenzung des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplans

PLANGRUNDLAGEN
Umgebung (Scan): Deutsche Grundkarte (DGK 5)

Karte 5
Konflikte und Empfehlungen

STAND 03 / 11

BEARBEITET M. H.

GEZEICHNET I. S.

MASSSTAB M 1 : 5.000

AUFTRAGGEBER
DIE JOHANNITER
Planquadrat Dortmund

Davids Terfrüchte + Partner
Landschaftsarchitekten
Im Löwental 76 45239 Essen Tel: 0201 494361 Fax: 0201 494344 post@dtp-essen.de

5 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Abbildung 4: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan[33] (genordet und unmaßstäblich)

Auf der Fläche nördlich der Straße „Am Rombergpark“, die unmittelbar östlich an das Grundstück der Hotelfachschule WIHOGA (VEP Hom 286) angrenzt, ist die Errichtung einer Klinik der Johanniter Ordensbrüder Bad Oeynhausen geplant. Das Plangebiet wird von der Straße „Am Rombergpark“ aus erschlossen.

Geplant ist eine Reha-Klinik mit insgesamt 201 Betten für die stationäre Behandlung und 80 ambulanten Behandlungsplätzen. Insgesamt ist eine Bruttogrundrissfläche von ca. 16.500 m² auf dem ca. 1,2 ha großen Grundstück abzuwickeln. Darüber hinaus ist eine zugeordnete Stellplatzfläche mit ca. 100 Stellplätzen für Besucher und Personal unterzubringen.

Der Grundriss zeigt eine Gebäudestruktur mit einem parallel zur Nordwestgrenze geplanten Basisbaukörper mit drei rechtwinklig dazu gestellten, in unterschiedlichen Lägen dem Grundstücksverlauf folgenden Nebenflügeln. Es ist vorgesehen, eine Geschossebene dieses vierteiligen Baukörpers in die Hanglage der vorhandenen Topographie des Grundstückes einzuschieben.

33 Planquadrat 05|2012: Vorhabenbezogener Erschließungsplan. Dortmund

Der so entstehende Bereich zwischen den beiden Außenflügeln soll weitgehend zur Belichtung und Erschließung des Gebäudes auf ein tiefer liegendes Niveau abgesenkt werden. Durch die Überkragung der unteren Gebäudeebenen entsteht visuell der Eindruck eines Gebäudesteges, der sein festes Lager im Basiskörper zur nordwestlichen Grenze erhält. Zwei in unterschiedlichen Höhen eingeschobene Baukörper bilden in ihrem hinteren Anschluss einen Lichthof im Zentrum des Gebäudes.
Die drei oberen Geschosse stellen sich als klassische Kuben mit Lochfassade und hellen Putzflächen dar. Die Schnittstellen der einzelnen Kuben sollen als Glasfuge ausgebildet werden. Das Gebäudediagramm zeigt die unterschiedlichen Nutzungen auf.[34]

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße „Am Rombergpark“ aus erschlossen. Auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens kommt es dabei zu einer Neuordnung des vorhandenen Knotenpunktes. Es erfolgt eine Zusammenlegung der Klinikzufahrt und der Parkplatzzufahrt zu einem gemeinsamen Anbindungspunkt an die Straße „Am Rombergpark“.
Mit der Verschiebung der Zufahrt im Norden ergibt sich gleichzeitig eine Verbesserung der Knotenpunktgeometrie mit der gegenüberliegenden Zufahrt des südlichen Parkplatzes Rombergpark. Die heute leicht versetzte Zufahrt liegt dann künftig axial der nördlichen Zufahrt gegenüber.
Für den Klinik-Betreiber kann eine Sicherung des Klinik-Parkplatzes (z.B. mittels einer Zufahrtsschranke) zweckmäßig sein, um eine unerlaubte Benutzung der Klinik-Stellplätze zu verhindern.[35]

5.3 Entwässerung

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[36] ist Grundlage für den entsprechenden Antrag nach § 51a Landeswassergesetzes NW Beseitigung von Niederschlagswasser (Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung) sowie den Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltgesetz.

[34] Aus der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss, 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark - hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
[35] Planersocietät. 2011: Verkehrsgutachten Klinik am Rombergpark. Dortmund
[36] KaiserIngenieure. 2012: Regenwasserkonzept VEP HOM 293. Dortmund

6 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1(6) Nr. 7 BauGB

6.1.1 Mensch

WOHN- UND WOHNUMFELDFUNKTION

Das Wohngebiet ist durch den Bahndamm inklusive des Gehölzbestandes von dem Baugrundstück getrennt. Von einer Beeinträchtigung des Wohnbereiches ist unter Umständen während der Bauzeit auszugehen.
Von dem Gebäude selbst und der geplanten Nutzung wird keine erhebliche Beeinträchtigung auf die Wohnbebauung im Westen ausgehen. Die Beeinträchtigung durch an- und abfahrende Pkw's auf den Parkplätzen der Klinik wird gering eingeschätzt.

Im Zuge der Bauleitplanung und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die auf die Klinik „Am Rombergpark" einwirkenden und die davon ausgehenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.
Die Untersuchungen zum Verkehrslärm zeigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005 an den Fassaden der Klinik. Die Außenbauteile der Klinik müssen in Abhängigkeit zu der geplanten Nutzung entsprechende Schalldämm-Maße gewährleisten. Bei einem Mittelungspegel außen nachts über 50 dB(A) (Lärmpegelbereich III) sind entsprechend der VDI 2719 in den Bettenräumen der Klinik zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auszuführen. Die Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm (WIHOGA) wurden mit dem Berechungsverfahren der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 ermittelt bzw. beurteilt. Die Berechnungsergebnisse zum Gewerbelärm zeigen, dass die Nutzung der Stellplatzanlage (WIHOGA) und der betrieb der Lüftungsanlage im Tageszeitraum aus schalltechnischer Sicht weitgehend unkritisch ist. Lediglich im südlichsten Bereich des Querriegels der Klinik sind öffenbare Fenster von Aufenthaltsräume nicht zulässig.
Bei Errichtung der Lüftungsanlage auf dem Dach der Klinik ist aufgrund der vorhandenen Abstandsverhältnisse zur nächstgelegenen Wohnbebauung und bei zugrundelegung von Richtwerten für reines Wohnen für die Bebauung „Gartenweg" sowie unter Berücksichtigung eines 24h Betriebes der Lüftungsanlage eine Gesamtschallleistung von L_{WA} = 78 dB(A) im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für reines Wohngebiet werden dabei sicher eingehalten. Die Geräuschimmissionen durch Pkw Fahr- und Parkbewegung sind aufgrund der Vorhanden Abstandsverhältnisse zur Wohnbebauung „Gartenweg" sowie der vorhanden teilweisen Abschirmung durch das Klinikgebäude selbst vernachlässigbar.[37]

[37] ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik. 04|2012: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 293 Klinik „Am Rombergpark" in Dortmund. Dortmund

ERHOLUNGS- UND FREIZEITFUNKTION

Von einer Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme ist nicht auszugehen. Die bestehenden Wegeverbindungen werden nicht tangiert. Im Gesamtkontext wird der bestehende Freiraumverbund an dieser Stelle deutlich reduziert.

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Es wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.
Eine Inanspruchnahme der angrenzenden Waldfläche erfolgt nicht. Der im Vorfeld des Verfahrens festgelegte Waldabstand von 25 Metern zwischen der Waldgrenze und der geplanten Baugrenze wird eingehalten. Eine entsprechende Darstellung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

6.1.2 Pflanzen und Tiere

Eine „Rest"-Grünlandfläche von mittlere Qualität wird in Anspruch genommen. Zudem entfallen Einzelbäume von hoher Bedeutung. Im Gesamtkontext wird der bestehende Biotopverbundkorridor an dieser Stelle deutlich eingeengt.

6.1.3 Boden und Wasser

Durch das projektierte Vorhaben findet eine Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden statt. Bei der Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen nicht nur als eine nicht vermehrbare Ressource besonderen Schutz. Wegen der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden in der Regel als nicht reversibel angesehen werden.
Es wird Boden mit sehr hoher Ertrags- sowie hoher Speicher – und Reglerfunktion überbaut. Dies stellt einen erheblichen Eingriff dar.
Die Auswirkungen auf das Grundwasser dagegen sind relativ gering, da durch das geplante Regenwasserkonzept der Wasserkreislauf nicht unterbrochen wird. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist hier als mittel einzustufen.

6.1.4 Luft und Klima

Das günstige Bestandsklima wird durch Versiegelung beeinträchtigt. Von erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Flächen ist nicht auszugehen.
Eine Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe findet durch die Baumaßnahme nicht statt.

Ergebnis der stadtklimatischen Einschätzung:

- Die bereits bestehende naturräumliche Ausstattung in Form der Orographie und die anthropogene Überformung mit Bahndamm und Vegetationsanlage erscheint ungeeignet, langsame, bodennahe Luftströmungen in Richtung Norden zuzulassen. Die aktuelle Existenz der in der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse der Stadt Dortmund ausgewiesenen Luftleitbahn in Richtung der Dortmunder Innenstadt ist im Bereich der geplanten Bebauung deshalb als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

- Eine signifikante Belastung der Luftreinheit durch die Bebauung ist unter Berücksichtigung der Größe und vorgesehenen Nutzung des Vorhabens nicht gegeben.
- Ebenso kann eine lokal wirksame negative Beeinflussung des Stadt- und Bioklimas ausgeschlossen werden.
- Dennoch sollte von einer weiteren Verdichtung der grundstücksnahen Vegetation, vor allem der Abgrenzung zu dem öffentlichen Parkplatz, zunächst abgesehenen werden. Eine Bereinigung des Unterwuchses, vor allem im Bereich des ehemaligen Bahndammes, kann zu einer Milderung der Luftaustauschhemmnisse führen, da die effektive Höhe dieses Hindernisses herabgesetzt werden würde.[38]

6.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird je nach Erscheinungsbild von Gebäude und Gebäudeumfeld beeinträchtigt. Hier werden Flächen mittlerer Qualität in Anspruch genommen.

6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Baudenkmal „Torhaus Brünninghausen“ wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

6.2 Wechselwirkungen

Über die bekannten Wirkungszusammenhänge: Versiegelung = klimatische Veränderung, Inanspruchnahme von Boden und Lebensraum sowie Veränderung der Grundwasserneubildung hinaus, sind hier keine Wechselwirkungen erkennbar.

6.3 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Eingriff in den Boden sowie der Verlust von Flächen im Biotopverbundkorridor und im Freiraumverbund ist 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 dargestellt.

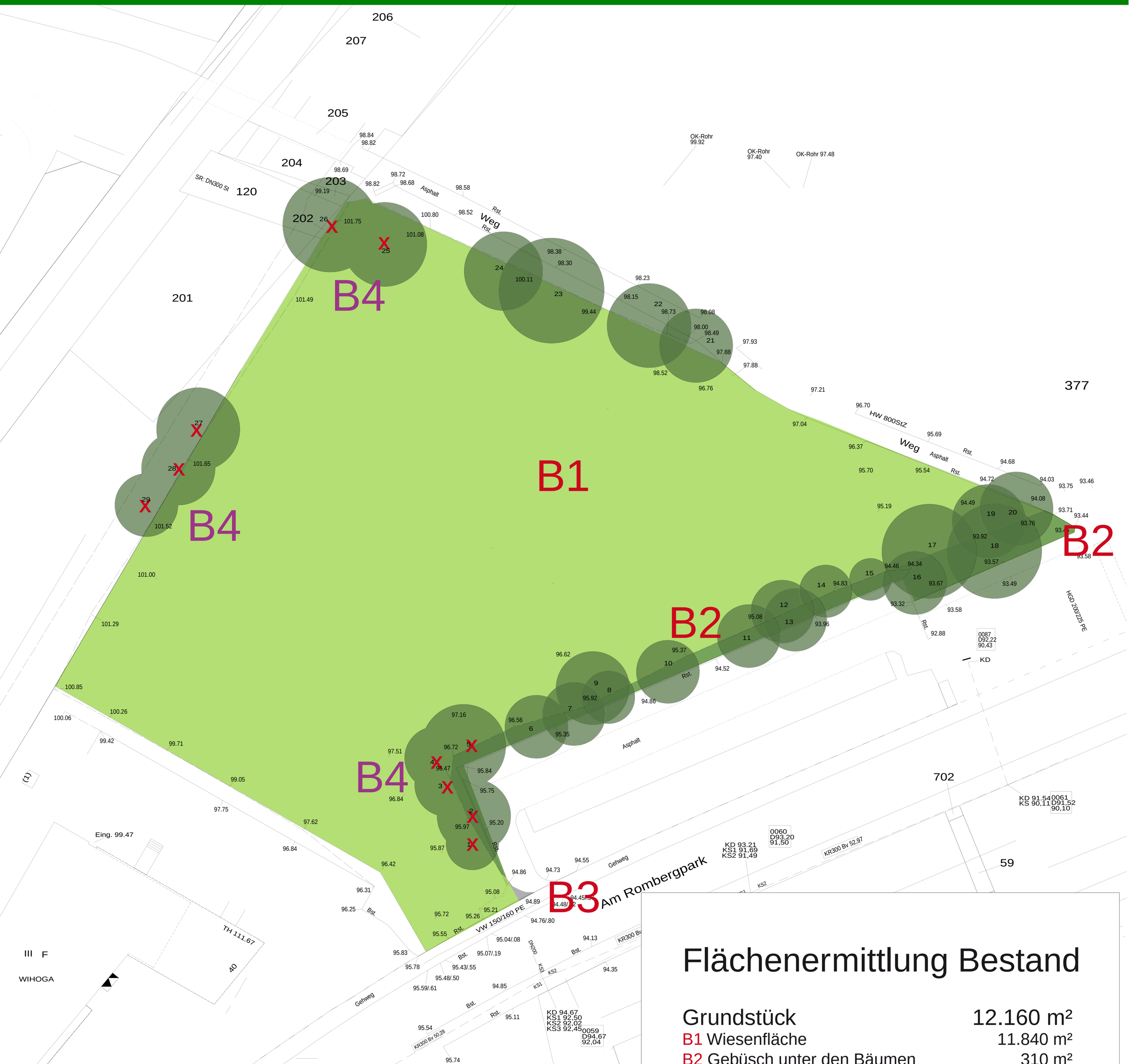
Mit der textlichen Festsetzung zur Einhaltung der Innenschallpegel sowie durch die Anordnung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an den Bettenräumen, an denen sich an der Fassade nachts über 50 dB(A) ergeben, werden die Innenschallpegel für die Klinknutzung eingehalten. Die Einhaltung der Richtwerte an der Klinik durch die Stellplatzanlage der WIHOGA erfolgt durch den Ausschluss von öffenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume an der südwestlichen Fassadenseite des Längsbaukörpers. Die zulässigen Richtwerte nach TA

[38] AG Klimaforschung Geographisches Institut Ruhr-Universität Bochum. 2012: Stadtklimatische Ersteinschätzung des Bauvorhabens „Klinik nördlich Am Rombergpark“ in Dortmund. Bochum

Lärm für reines Wohngebiet im Bereich „Gartenweg“ werden durch die Begrenzung der Schallleistung 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.

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund

N



Flächenermittlung Bestand

Grundstück	12.160 m²
B1 Wiesenfläche	11.840 m²
B2 Gebüsch unter den Bäumen	310 m²
B3 Asphalt Bestandsparkplatz	10 m²
B4 Kronenprojektion der wegfallenden Einzelbäume	1.220 m²

PLANGRUNDLAGEN

Katastergrundlage, Vermessung, B-Plan 1:500

AUFTRAGGEBER

DIE JOHANNITER

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Karte 6

Flächenbilanz / Bestand

Davids | Terfrüchte + Partner
Landschaftsarchitekten
Im Löwental 76 45239 Essen Tel: 0201 747361-0 Fax: 0201 747361-10 post@dtp-essen.de

STAND 04 / 12

BEARBEITET M. H.

GEZEICHNET M.H.

MASSSTAB IM ORIGINAL M 1 : 500

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund

N

Flächenermittlung Planung

Grundstück		12.160 m²
P1	Gebäude	3.090 m²
P2	Lichthöfe / - gräben	580 m²
P3	Zufahrt/Parkplätze/Wege	4.130 m²
P4	Schotterrasen	290 m²
P5	Dachbegrünung	670 m²
P6	Regenrückhaltemulde	330 m²
P7	Zierrasen- / Zierpflanzung	2.280 m²
P8	Heckenpflanzung Grenze WIHOGA	160 m²
P9	Heckenpflanzung Grenze Wald	410 m²
P10	Heckenpflanzung Bereich Mulde	220 m²
P11	Kronenprojektion der geplanten Bäumen	490 m²

PLANGRUNDLAGEN

Katastergrundlage, Vermessung, B-Plan 1:500

AUFTRAGGEBER

DIE JOHANNITER

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Karte 7

Flächenbilanz / Planung

Davids Terfrüchte + Partner
Landschaftsarchitekten
Im Löwental 76 45239 Essen Tel: 0201 747361-0 Fax: 0201 747361-10 post@dtp-essen.de

STAND
05 / 12

BEARBEITET
M. H.

GEZEICHNET
M.H.

MASSSTAB IM ORIGINAL
M 1 : 500

7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (u.a. Eingriffsregelung)

Ziel ist es, dass nach Durchführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff, der durch den Bau der Rehabilitationsklinik entsteht, ausgeglichen ist.

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel

Allgemein: Rasche Abwicklung der Bauausführung, um die damit verbundenen Belästigungen und Beeinträchtigungen zeitlich zu begrenzen und möglichst gering zu halten.

Bodenschutz: Zwischenlagerung von Boden und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten bzw. versiegelten Flächen.
Vorsichtiges Abschieben des Oberbodens und ordnungsgemäße Lagerung, Trennung zwischen verunreinigten und sauberen Böden sowie Schutz vor Austrocknung und Erosion bei längerer (DIN 18 300 „Erdarbeiten“ und DIN 18 915 „Bodenarbeiten“) Lagerzeit.

Bestandsbäumen: Während der Bauzeit sind alle Gehölze im Bereich der Baumaßnahme gemäß der DIN 18920 und der RAS-LG-4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor direkten und indirekten Schädigungen zu schützen.
Zum Schutz des Stammes und dicker Äste sind soweit notwendig Manschetten aus Brettern anzubringen. Dennoch abgebrochene Äste sind fachgerecht zu versorgen. Eine Verdichtung im Wurzelbereich der Bäume ist zu vermeiden. Dies beinhaltet eine Vermeidung übermäßigen Betretens und Befahrens sowie die Lagerung von Baumaterialien und das Aufstellen schwerer Geräte und Baumaschinen.
Die Entwässerungsrigolen sind außerhalb des Kronenbereiches der bestehenden Gehölze anzulegen.

Grundwasser: Für das Plangebietes wird über eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in die Schondelle in schwieriger Bestandssituation dem § 51a(1) Landeswassergesetz (LWG) Rechnung getragen.

Artenschutz: Zur Vermeidung der baubedingten Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit ist die Baufeldräumung (v. a. Beseitigung von Gehölzen) - wo erforderlich - im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (BNatSchG § 39 (5) Nr.2).
Soweit über den jetzigen Planungsstand hinaus weitere Großgehölze gerodet werden, sind bei Beachtung der Hinweise zum Fledermausschutz (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sind:

Außenanlagen	Erhalt und Schutz der Großgehölze Einbindung des Grundstücks (Pflanzliste im Anhang)

Eine Kompensation des Eingriffes auf der Fläche erfolgt nicht. Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Flächengröße lediglich Eingrünungsmaßnahmen möglich. Eine Verfügbarkeit über angrenzende Flächen für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen besteht nicht. Die verbleibenden Eingriffe werden daher an anderer Stelle in Dortmund ausgeglichen.

Die freiraumrelevanten Festsetzungen sind mit Zuordnung zu den entsprechenden Festsetzungskategorien des Baugesetzbuches (BauGB) nachfolgend zusammengefasst erläutert.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Maßnahmen wie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [Ausgleichsfläche]

BAEUME IM BEREICH DES PARKPLATZES

Rechtliche Grundlage

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Festsetzungen

ANPFLANZUNG / ERHALT VON BÄUMEN

Zwischen Gebäude und Bahnlinie sind im Bereich des Parkplatzes aufgrund des Schattendrucks und der Platzverhältnisse 3 Hochstämme Carpinus betulus ‚Fastigiata' [Säulenhainbuche, H, 4xv., StU 18-20] geplant.

Vor dem Gebäude sind im Bereich des Parkplatzes 15 Hochstämme Acer campestre ‚Elsrijk' [Kegel-Feldahorn, H, 3xv., StU 18-20] geplant.

Als Ergänzungspflanzung zwischen den Parkplätzen sind aufgrund des Schattendrucks 3 Hochstämme Carpinus betulus [Hainbuche, H, 3xv., StU 18-20] geplant.

Die Baumgruben sind entsprechend der FLL auszuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Rechtliche Grundlage

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Festsetzungen

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

Die zeichnerisch als zu erhaltende und als anzupflanzende festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

GEHÖLZPFLANZUNG ZUR EINGRÜNUNG DES GRUNDSTÜCKS

Rechtliche Grundlage

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Festsetzungen

ANPFLANZUNG / ERHALT STRÄUCHERN

Geplant ist eine geschnittene Hecke zum Grundstück der WIHOGA. Vorgesehen ist Carpinus betulus [Hainbuche, Str., v., oB, 100-125, Heckenware 4Stk/lfdm].

Die übrigen Gehölzflächen sind mit schattentoleranten Sträuchern, in gestaffelter Höhenabwicklung zu bepflanzen [Str., v., oB, 100-150, siehe Pflanzliste].

Die Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche ist von Außen mit Rankpflanzen zu begrünen [Pflanzabstand 1 m, siehe Pflanzliste]. Die Einfriedung rückt dabei 0,5 m von der Grundstücksgrenze ab. Ein Zuwuchern des Gesamtgehölzbestandes ist durch entsprechenden Rückschnitt zu vermeiden.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

AUSGLEICHFLÄCHE

Rechtliche Grundlage

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Festsetzungen

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die planexterne Ausgleichsfläche aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Dortmund liegt nordöstlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten und umfasst die Flurstücke 53 -teilweise-, 173 und 175 -teilweise- (Gemarkung Persebeck, Flur 1). Die Größe der Fläche beträgt 12.017 m^2. Hier ist eine Umwandlung von Acker in extensives Grünland vorgesehen.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Bewertung einer Fläche, zur Wiederherstellung des Gesamtwertes eines Raumes, also der Erhalt des Status Quo der Umwelt ist ein Hilfsmittel im Planungsalltag. Die Stadt Dortmund erarbeitet die Ermittlung des Eingriffes in der Bauleitplanung in Anlehnung an die „Methode Ludwig“ (Ludwig, Bochum, 1991). Neben der Bewertung von Bestand und Planung nach Ökowert-Einheiten, werden hier auch über die Einordnung in den jeweiligen Naturraum regionale Aspekte – hier: Naturraumgruppe 5 “Paläozoisches Bergland“ - berücksichtigt.
Dem ökologischen Wert der heutigen Fläche wird der ökologische Wert der geplanten Freiflächen (+ 25 Jahre) gegenübergestellt. In diese Bilanz sind auch die Ausgleichsmaßnahmen mit einbezogen.
Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, greift die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund hier nicht. Um den sich verändernden Unterwuchs der Gehölze entsprechend in der Bilanzierung zu berücksichtigen werden für die Bestandbäume (soweit sie entfallen) und die neu zu pflanzenden Bäume die jeweiligen Kronenprojektionsflächen berücksichtigt. Die Wertigkeit wird auf die Gesamtsumme der Bebauungsplanfläche aufsummiert.

„Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund in Anlehnung an das Verfahren Ludwig 1991: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotopen“ 2009										
			Ökowerte - Bewertungsskala 0-5							
Lfd. Nr.	Code	Beschreibung	(0 = geringste Stufe, 5 = höchste Stufe)							
Bestand			Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur + Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Ausgleichbarkeit	Biotopwert
B1	EA31	artenarme Wiese mäßig trocken bis frisch	2	1	1	2	2	2	-	10
B2	BB1	lückiges Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	3	2	2	3	3	2	-	15
B3	HY1	Asphalt, Parkplatzeinfahrt	0	0	0	0	0	0	-	0
B4	BF32+	10 Einzelbäume mittleres bis zum Teil starkes Baumholz, überwiegend heimisch	2	3	2	3	3	2	-	15

„Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund in Anlehnung an das Verfahren Ludwig 1991: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotopen“ 2009										
			Ökowerte - Bewertungsskala 0-5							
Lfd. Nr.	Code	Beschreibung	(0 = geringste Stufe, 5 = höchste Stufe)							
Planung			Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur + Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Ausgleichbarkeit	Biotopwert
P1	HNO	Gebäude	0	0	0	0	0	0	-	0
P2	HNO	Lichthöfe /-gräben	0	0	0	0	0	0	-	0
P3	HY1	Zufahrt/ Parkplatz/Wege	0	0	0	0	0	0	-	0
P4	HY2	Schotterrasen	1	0	0	0	1	1	-	3
P5	HM55x	Dachbegrünung	1	0	0	0	1	1	-	3
P6	HV1	Regenrückhaltemulde	1	1	1	2	1	1	-	7
P7	HM51	Zierrasen/ Zierpflanzung	1	1	1	2	1	1	-	7
P8	BD3	geschnittene Heckenpflanzung Grenze WIHOGA	2	2	2	3	2	2	-	13
P9	BB1	Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, Grenze Wald	3	2	2	3	3	2	-	15
P10	BB1	Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, Bereich Mulde [schmaler]	3	2	2	3	2	2	-	14
P11	BF32	Kronenprojektion der geplanten Bäume	2	3	2	3	2	1	-	13
Ausgleichsfläche										
Bestand										
AB1	HA0	Acker	1	1	1	1	1	1	-	6
Planung										
AP1	EA/EB 11	Extensivgrünland	3	2	2	3	3	3	-	16

„Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund in Anlehnung an das Verfahren Ludwig 1991: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotopen“ 2009					
Lfd. Nr.	Code	Beschreibung	Eingriffsfläche m²	Biotopwert	Ökowert-Einheiten
Bewertung Ist-Zustand					
B1	EA31	artenarme Wiese mäßig trocken bis frisch	11.840	10	118.400
B2	BB1	lückiges Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	310	15	4.650
B3	HY1	Asphalt Parkplatzeinfahrt	10	0	0
		In der Summe: .	12.160		123.050
B4	BF32	10 Einzelbäume mittleres bis zum Teil starkes Baumholz, überwiegend heimisch	1.220	15	18.300
				Summe	141.350
Bewertung Soll-Zustand - Rehabilitationsklinik Johanniter					
P1	HNO	Gebäude	3.090	0	0
P2	HNO	Lichthöfe /-gräben	580	0	0
P3	HY1	Zufahrt/ Parkplatz/Wege	4130	0	0
P4	HY2	Schotterrasen	290	3	870
P5	HM55x	Dachbegrünung	670	3	2.010
P6	HV1	Regenrückhaltemulde	330	7	2.310
P7	HM51	Zierrasen/ Zierpflanzung	2.280	7	15.960
P8	BD3	geschnittene Heckenpflanzung Grenze WIHOGA	160	13	2.080
P9	BB1	Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	410	15	6.150
P10	BB1	Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen Bereich Mulde	220	14	3.080
		In der Summe: .	12.160		32.460
P11	BF32	Kronenprojektion gepl. Bäume	490	13	6.370
				Summe	38.830

„Biotoptypenliste für das Stadtgebiet Dortmund in Anlehnung an das Verfahren Ludwig 1991: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotopen“ 2009					
Lfd. Nr.	Code	Beschreibung	Eingriffsfläche m²	Biotopwert	Ökowert-Einheiten
Ausgleichsfläche					
Bewertung Bestand					
AB1	HA0	Acker	10.260	6	61.560
		In der Summe:	10.260		
Bewertung Soll-Zustand					
AP1	EA41	artenreiche, extensive Wiese	10.260	16	164.160
		In der Summe:	10.260		

7.4 Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

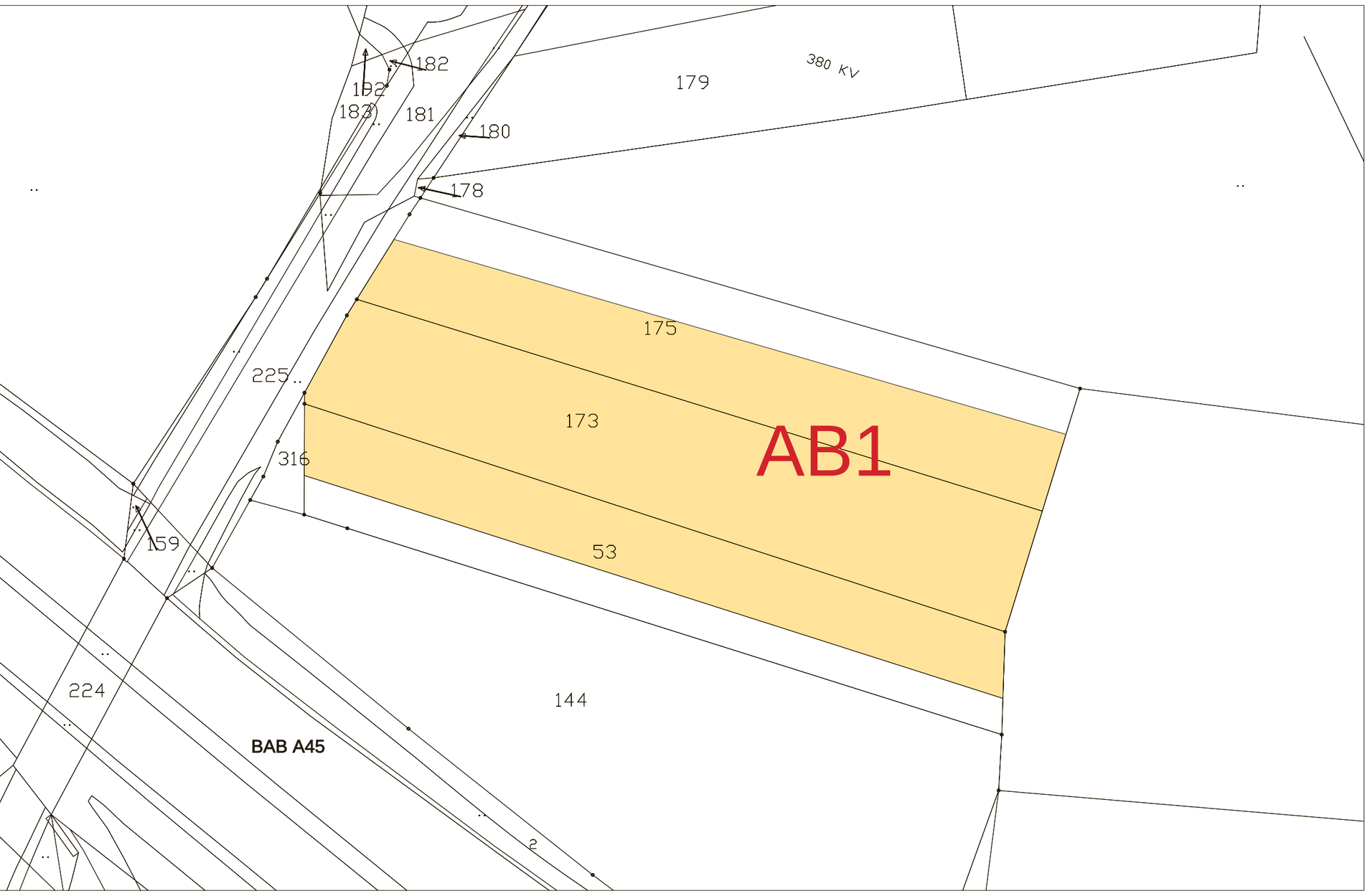
Der ökologische Ausgleich erfolgt auf einer planexterne Ausgleichsfläche der Stadt Dortmund. Diese liegt nordöstlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten, Gemarkung Persebeck, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 53 (teilweise), 173 und 175 (teilweise). Die Größe der Fläche beträgt in der Summe 10.260 m².

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

Für die Umsetzung der Maßnahme sollte vorrangig Saatgut naturräumlicher Herkunft verwendet werden. Dies wird über eine Mulchansaat aufgebracht. Bei diesem Verfahren werden benachbarte Wiesen zum Zeitpunkt der Samenreife gemäht und das Schnittgut wird auf die Fläche aufgebracht.
Sollte dies von der Umsetzung her schwierig werden wird die Einsaat mit der Saatgutmischung DSV 91 (RSM 8.1) „Biotopentwicklung“ mit 34 Sorten diverser Gräser und Kräuter (z.T. aus Zucht, z.T. aus Sammlung) empfohlen. In der Regel wird lediglich 3-7g/m² aufgebracht, um einer örtlichen Entwicklung Raum zu geben.
Soweit die angedachte extensive Beweidung mit Schafen nicht möglich ist, ist eine einschürige Mahd vorzunehmen. Das Mähgut sollte zur Ausmagerung der Fläche zumindest in den ersten 5 Jahren abgefahren werden.
Bei der Beweidung durch Schafe sind die aufkommenden Gehölze in 3-5jährigen Rhythmus zu entfernen. Ziel ist hier den Charakter der Offenlandbiotope zu erhalten und eine flächige Verbuschung zu vermeiden.

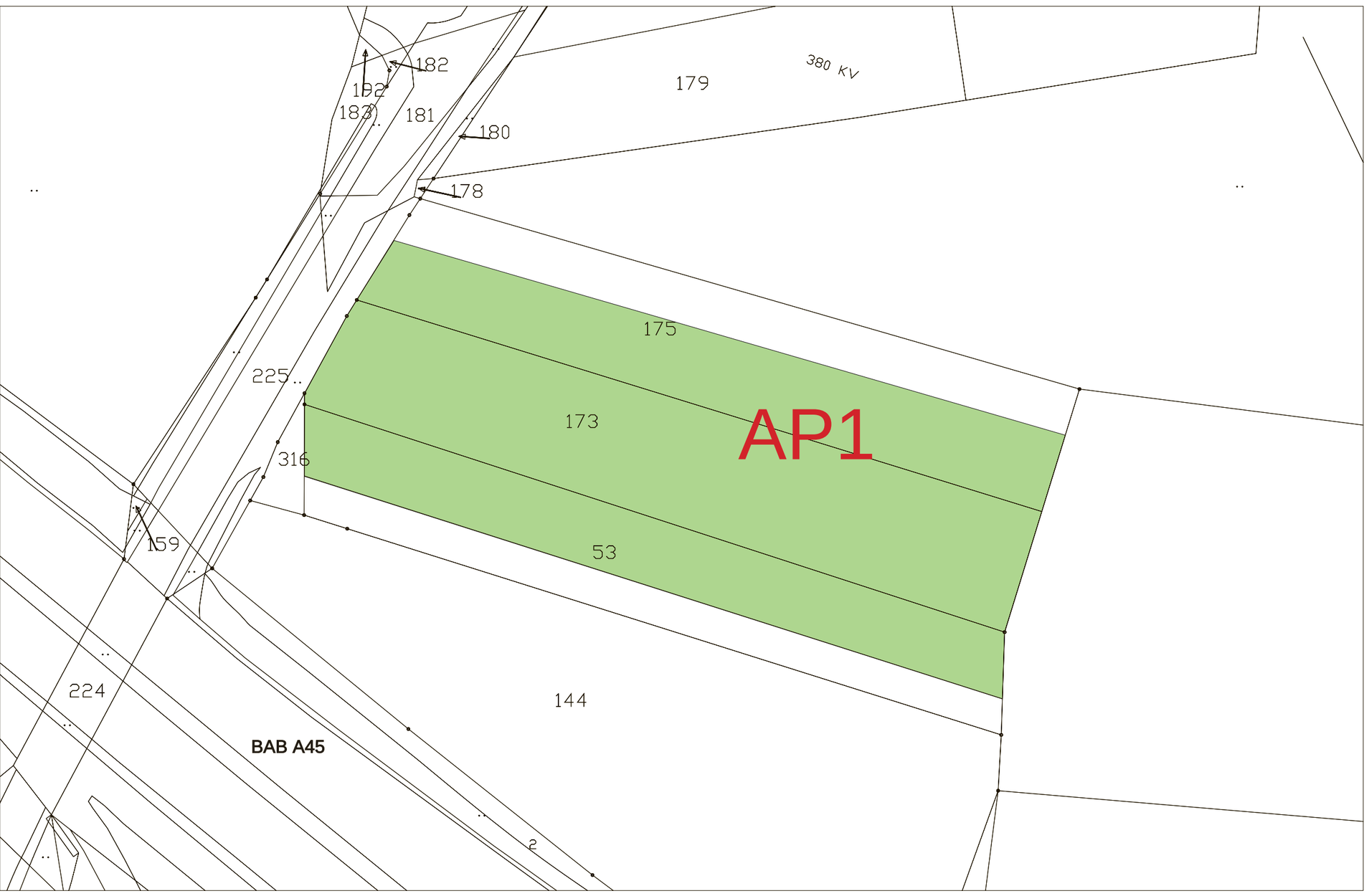
Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter in Dortmund

N



Bestand

AB1 Acker 10.260 m²



Planung

AP1 Extensivgrünland 10.260 m²

PLANGRUNDLAGEN

Katastergrundlage, Vermessung, B-Plan 1:1000

AUFTRAGGEBER

DIE JOHANNITER

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Karte 8

Ausgleich - Flächenbilanz

Davids | Terfrüchte + Partner

Landschaftsarchitekten

Im Löwental 76 45239 Essen Tel: 0201 747361-0 Fax: 0201 747361-10 post@dtp-essen.de

STAND
04 / 12

BEARBEITET
M. H.

GEZEICHNET
M. H.

MASSSTAB IM ORIGINAL
M 1 : 1000

7.5 Zusammenfassung

Im Vergleich des Status Quo mit dem geplanten Zustand der Flächen ergibt sich folgendes Bild:

Bestandswert nach Ökowerteinheiten	- 141.350 ÖW
Wertigkeit der Planung nach Ökowerteinheiten	38.830 ÖW
Defizit von	- 102.520 ÖW
Bestandswert der Ausgleichsfläche	- 61.560 ÖW
Planung Ausgleichsfläche	164.160 ÖW
Ergebnis	**+ 80 ÖW**

8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Artenschutzrechtliche Betrachtung zu dem Planungsvorhaben ergibt mit Bezug auf die potenziell vorkommenden "planungsrelevanten Arten" folgendes Ergebnis:

Folgende planungsrelevante Arten sind von dem Planvorhaben nicht betroffen, da ihr Vorkommen im Eingriffsbereich bzw. ein funktionaler Bezug hierzu ausgeschlossen werden kann:

Säugetiere	Haselmaus
Reptilien	Schlingnatter
Vögel	Feldschwirl, Fischadler, Gänsesäger, Mehlschwalbe, Nachtigal, Neuntöter, Pfeifente, Rebhuhn, Rotmilan, Schellente, Schnatterente, Schwarzspecht, Steinkauz, Tafelente, Uferschwalbe, Uhu, Wachtelkönig, Wasserralle, Wespenbussard, Zwergsäger, Zwergtaucher,
Pflanzen	Prächtiger Dünnfarn

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, Rauhautfledermaus, 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 sind entsprechend in den Bebauungsplan aufzunehmen.

9 Weitergehende Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Bebauungsplan

9.1 Handlungsfeld Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist der Oberboden auf allen Flächen, die durch das Bauvorhaben neu beansprucht werden, abzuschieben und seitlich auf Mieten zu lagern, damit er wieder verwendet werden kann. Der Boden ist während der Bauphase vor Verunreinigungen zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte gelagert und ortsnah wieder eingebaut werden.

9.2 Handlungsfeld Niederschlagswasser

Über das Landeswassergesetz (LWG) im § 51a(1) ist folgendes geregelt: "Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen." Für das Plangebietes wird über eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in die Schondelle in schwieriger Bestandssituation dem Landeswassergesetz (LWG) im § 51a(1) Rechnung getragen.

9.3 Handlungsfeld Bauwerksbegrünung

Neben der Eingrünung der Parkplatzanlagen sowie einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Grünflächen ist bei der Detailplanung der Einsatz von Fassaden und Dachbegrünung zur Kompensation unter gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekte wünschenswert.

9.4 Handlungsfeld Klimaschutz und Energie

Der Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur Energieeffizienz im Neubau sieht für Nichtwohngebäude eine 10 % - Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01. Oktober 2009[39] 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. Es werden über die im Ratsbeschluss geforderten Maßnahmen, Maßnahmen vorgenommen.

[39] Novellierung 2012 voraussichtlich Ende des Jahres in Kraft

9.5 Handlungsfeld Abfall und Baustoffe

Bei der Wahl der Baustoffe sollte auf deren Umwertverträglichkeit geachtet werden. Dabei sollten folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- Rohstoff- und Energieverbrauch
- Schadstoffemissionen bei Produktion, Transport und Einbau der Baustoffe
- Einsatz von recycelten Baustoffen
- Recycling- und Entsorgungsmöglichkeiten neuer Baustoffe
- Lebensdauer und Reparaturmöglichkeiten neuer Baustoffe

10 Ergänzung nach Abschluss der Offenlage

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Hö 253 –Phoenix West – wurde hinsichtlich der Geräuschimmissionen im Umfeld des Gewerbegebietes im Rahmen eines Lärmgutachtens[40] eine Geräuschkontingentierung durchgeführt.
Die sich daraus ergebenden Fragen zu möglichen zusätzlichen Lärmbelastungen auf die Rehabilitationsklinik, konnten durch ergänzende Geräuschmessungen[41] beantwortet werden.
Die Fremdgeräusche (vorwiegend durch die B 54) liegen nachts um mindestens 4,2 dB(A) höher als der zu erwartende Mittelungspegel durch den Gewerbelärm. Zudem ist mit einem Wegfall oder einer Minderung der Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen nicht zu rechnen.
Mit dem Nachweis des dauerhaften Fremdgeräusches (gemäß TA Lärm, Nummer 3.2.1 Absatz 5) ist mit keinen Belastungen durch Gewerbelärm auszugehen, da diese durch die Fremdgeräusche dauerhaft überdeckt werden und somit nicht wahrgenommen werden.

40 TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG. Oktober 2012: Gutachtenergänzung, Geräuschimmissionen des Gewerbeparks Phoenix-West, Essen
41 Institut für Bauphysik. Mühlheim an der Ruhr. 22.Oktober 2012: Lärmmessung

11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)

„Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahme zur Abhilfe zu ergreifen.[42]“

Im vorliegenden Fall empfiehlt sich eine Überwachung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Feststellung möglicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Dies sind:

1. Die Überwachung der Einbindungsmaßnahmen – Eingrünung der Parkplätze – hochwertige Gestaltung des Freiraumes – Schutz der Hochstämme – im Rahmen der Bauabnahme sowie nach mindestens 3, spätestens nach 5 Jahren zur Feststellung der Funktionsfähigkeit insbesondere der Einbindungsmaßnahmen.
2. Die Überwachung der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen wird in der Regel durch den Betreiber gewährleistet. Die Untere Wasserbehörde hat die Möglichkeit in unregelmäßigen Abständen die Anlagen zu prüfen und ggf. Einsicht in ein Wartungsprotokoll zu nehmen. Eine diesbezügliche Vereinbarung kann im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis formuliert werden.
3. Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sollte spätestens 1 Jahren nach Baubeginn sowie nach weiteren 5 Jahren durchgeführt werden. Ggf. ist in den ersten 5 Jahren eine jährliche Überwachung durchzuführen, um die Pflege – den Mahdturnus – auf das Ziel Ausmagerung hin anzupassen.

Daneben werden weitere Aspekte durch bestehende Strukturen (Kontrollmechnismen) innerhalb der Stadtverwaltung erfolgen:

4. Aufnahme der Ausgleichsfläche in das städtische Kataster für Ausgleichsflächen durch das Umweltamt.
5. Überwachung der Einhaltung der GRZ sowie eine Überprüfung der Anforderung des Schallschutz in den Gebäuden im Rahmen der Baugenehmigung/Bauabnahme durch das Bauordnungsamt.

[42] Arno Bunzel. Deutsches Institut für Urbanistik. 2005. Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe Städtebaurecht. Berlin

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Johanniter planen auf einem 1,2 ha großen Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft zur WIHOGA am Rombergpark eine Rehabilitationsklinik zu errichten. Zur Umsetzung dieser Planung im Außenbereich ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.
Nach § 2(4) BauGB wird seit dem 20.07.04 im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. So muss die Bauleitplanung u.a. auch die Anwendung der Bodenschutzklausel, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Belange des Artenschutzes berücksichtigen.

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 steht die Darstellungen des Masterplan 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 nicht berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine hohe bis zum Teil sehr hohe Qualität auf. Allem voran ist er Teil des 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 Brünninghausen“ 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 Immissionsgrenzewerte 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 ist 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 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 Klinknutzung eingehalten. Die Einhaltung der Richtwerte an der Klinik durch die Stellplatzanlage der WIHOGA erfolgt durch den Ausschluss von öffenbaren 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 Schallleistung 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 planexterne Ausgleichsfläche der Stadt Dortmund. Diese liegt nordöstlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten, Gemarkung Persebeck, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 53 (teilweise), 173 und 175 (teilweise). Die Größe der Fläche beträgt in der Summe 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
Wertigkeit der Planung nach Ökowerteinheiten	38.830 ÖW
Defizit von	- 102.520 ÖW
Bestandswert der Ausgleichsfläche	- 61.560 ÖW
Planung Ausgleichsfläche	164.160 ÖW
Ergebnis	**+ 80 ÖW**

Demnach entsteht ein geringfügiger Überschuss von 80 Ökowerteinheiten.

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, Rauhautfledermaus, 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 sind entsprechend in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Vorausgesetzt 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 aufgeführten Kontrollen im Rahmen des Monitoring überwacht werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch das geplante Bebauungsplangebiet zu erwarten sind.

13 Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

AG Klimaforschung Geographisches Institut Ruhr-Universität Bochum. 2012: Stadtklimatische Ersteinschätzung des Bauvorhabens „Klinik nördlich Am Rombergpark“ in Dortmund. Bochum

Ingenieurbüro Düffel GmbH Dortmund. Baugrunduntersuchung Neubau der WIHOGA Am Rombergpark in Dortmund

Ingenieurbüro Düffel GmbH. 2005: Neubau der WIHOGA Am Rombergpark in Dortmund – Bergbaulich-geotechnische Erkundungen und Flözverfüllungsmaßnahmen. Dortmund

Institut für Bauphysik. Mühlheim an der Ruhr. 22.Oktober 2012: Lärmmessung

ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik. 04|2012: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 293 Klinik „Am Rombergpark“ in Dortmund. Dortmund

KaiserIngenieure. 2012: Regenwasserkonzept VEP HOM 293. Dortmund

Planersocietät. 2011: Verkehrsgutachten Klinik am Rombergpark. Dortmund

Planquadrat 05|2012: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 293 Rehabilitationsklinik Johanniter. Dortmund

Planquadrat 05|2012: Vorhabenbezogener Erschließungsplan. Dortmund

TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG Oktober 2012: Gutachtenergänzung. Geräuschimmissionen des Gewerbeparks Phoenix-West. Essen

14 Literatur- und Quellenverzeichnis

Arno Bunzel. Deutsches Institut für Urbanistik. 2005. Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe Städtebaurecht. Berlin

Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. 1960: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 97 Münster. Bad Godesberg

Der Regierungspräsident Arnsberg. 2008: Regionalplan, ehemaliger Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil – Blatt 7“

Geologisches Dienst Nordrhein-Westfalen. 2004: Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld

Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen. 1977: Bodenkarte Nordrhein-Westfalen. Blatt L 4510 Dortmund. Krefeld

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Karten im Internet Stand 31.03.2008

Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen. 1968: Deutscher Planungsatlas Band I Nordrhein-Westfalen Lieferung 3 Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation). Bonn-Bad Godesberg

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. 1995: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen Teil A und B.

Projekt Ruhr. 2004: Masterplan Emscher Landschaftspark 2010. Entwurf. Essen

Regionalverband Ruhrgebiet (RVR). 2004: Klimagutachten Stadt Dortmund (liegt in Auszügen vor: Synthetische Klimafunktionskarte, Planungshinweise

Stadt Dortmund Homepage Geographie und Klima

Stadt Dortmund Umweltamt. 2002. Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karten 20-23: Verkehrslärm Straße tags, Verkehrslärm Straße nachts, Verkehrslärm Schiene tags, Verkehrslärm Schiene nachts

Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Karte 17: Biotopkataster

Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 18: Gesamtbewertung Tiere und Pflanzen

Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 29: Planungshinweise 2 – Biotopverbund und Nutzungseignung

Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 6: Ökologische Bewertung Boden

Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 12: Angaben zur Grundwassersituation

Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 9: Altlastenverdachtsflächen

Stadt Dortmund Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund. Langfassung. Karte 4: Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte

Stadt Dortmund Umweltamt. 2004: Altstandorte / Altablagerungen. Dortmund

Stadt Dortmund. 2002: Landschaftsplan Dortmund-Süd

Stadt Dortmund. 2004: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund 1:20.000

Stadt Dortmund. Stadtplanungsamt. Erstauflage 2004 Fortschreibung letzter Stand September 2008 (Internet): Integriertes Stadtbezirksentwicklungskonzept Hombruch. Dortmund

Stadt Dortmund. Umweltamt. 2002: Umweltplan Dortmund

Stadt Dortmund. Umweltamt. 2004 Dortmunder Berichte. Masterplan Wirtschaftsflächen. Dortmund

Stadt Dortmund. Umweltamt. 2004: Dortmunder Berichte. Masterplan Mobilität. Dortmund

Stadt Dortmund. Umweltamt. 2004: Dortmunder Berichte. Masterplan Mobilität. Dortmund

Stadt Dortmund: Aus der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss, 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark - hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Tiefbauamt Stadt Dortmund. Fischer Ingenieurbüro GmbH. Herbstreit Landschaftsarchitekten. 2007: Ökologische Verbesserung der Schondelle von km 0,000 bis km 1,083 Genehmigung nach §31 WHG. hier: Gestaltungs- und Maßnahmenplan.

15 Anhang

15.1 Pflanzlisten

15.1.1 Bäume

PARKPLATZ ZWISCHEN GEBÄUDE UND BAHNLINIE

Bäume II.Ordnung / Hochstämme

H, 4xv., StU 18-20

Carpinus betulus ‚Fastigiata' [Säulenhainbuche]

PARKPLATZ VOR DEM GEBÄUDE

Bäume II.Ordnung / Hochstämme

H, 3xv., StU 18-20

Acer campestre ‚Elsrijk' [Kegel-Feldahorn]

ERGÄNZUNGSPLANZUNG ZWISCHEN DEN PARKPLÄTZEN

Bäume II.Ordnung / Hochstämme

H, 3xv., StU 18-20

Carpinus betulus [Hainbuche]

15.1.2 Strauch-/Hecken-/Rankpflanzen

GESCHNITTE HECKE ZUM GRUNDSTÜCK DER WIHOGA

Sträucher / Heckenware

Str., v., oB, 100-125; 4Stk/lfdm

Carpinus betulus [Hainbuche]

GBÜSCHSTREIFEN ZUR WALDKANTE HIN

Sträucher in Gruppen zwischen 3 – 5 in der Höhe gestaffelt.

Str., v., oB, 100-150

Hypericum androsaemum [Mannsblut bis zu 1 m hoch; Pflanzraster 1 m x 1 m]

Lonicer xylosteum [Gewöhnliche Heckenkirsche bis zu 3 m hoch; Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m]

Riebes alpinum [Berg-Johannisbeere bis zu 2 m hoch Pflanzraster 1,5 m x 1,5m]

Rosa arvensis [Wildrose bis zu 2 m hoch Pflanzraster 1,5 m x 1,5m]

Rosa canina [Heckenrose bis zu 3 m hoch; Pflanzraster 1,5 m x 1,5m]

ABGRENZUNG ZUR ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE

Rankpflanzen für den Halbschatten entlang der Einfriedung

Clematis vitalba [Gewöhnliche Waldrebe; Pflanzabstand 1,5m]

Eine Überwucherung der Gehölzpflanzung ist durch Rückschnitt zu vermeiden.

15.1.3 Empfehlung Bodendecker|Stauden|Farne|Gräser für den Halbschatten

- Galium odoratum [Waldmeister]
- Dryopteris filix-mas [Echter Wurmfarn]
- Alchemilla mollis [Frauenmantel]
- Tiarelle cordifolia [Schaumblüte]
- Vinca minor [Kleines Immergrün]
- Luzula Sylvatica [Wald-Marbel]
- Carex morrowii [Japan-Segge]

15.2 Baumbestand

Nummer	Baumart	Umfang	Höhe	Krone	Bemerkung
1	Wildkirsche	1,1	12,0	10,0	
2	Birke	1,3+1,2+1,15	19,0	14,0	3-stämmig
3	Wildkirsche	1,4	17,0	12,0	
4	Wildkirsche	0,8+1,1	17,0	12,0	2-stämmig
5	Wildkirsche	1,8	17,0	16,0	
6	Ahorn	1,4	19,0	12,0	
7	Hainbuche	0,9	15,0	12,0	
8	Linde	1,5	20,0	10,0	
9	Wildkirsche	1,2	19,0	14,0	
10	Ahorn	2,0	17,0	12,0	
11	Birke	2,1	26,0	12,0	
12	Wildkirsche	1,4	23,0	12,0	
13	Birke	1,3	23,0	12,0	
14	Esche	1,3	24,0	10,0	
15	Ahorn	0,9	18,0	8,0	
16	Ahorn	2,0	21,0	12,0	
17	Wildkirsche	2,0	21,0	18,0	
18	Eiche	1,6	18,0	18,0	
19	Esche	1,0+1,0	20,0	14,0	2-stämmig
20	Berg-Ahorn	2,2	18,0	14,0	
21	Linde	2,1	23,0	14,0	
22	Linde	2,4	23,0	16,0	
23	Linde	2,2	27,0	20,0	
24	Linde	2,2	26,0	15,0	
25	Schwarzbirke	1,6	10,0	16,0	
26	Zucker-Ahorn	2,2	18,0	18,0	
27	Feld-Ahorn	1,9+1,9	18,0	16,0	2-stämmig
28	Robinie	2,2	18,0	14,0	
29	Hainbuche	1,2+1,4	14,0	12,0	2-stämmig

Tabelle 3: Baumliste (Stadt Dortmund)

Abbildung 5: Verortung zur Baumliste (genordet und unmaßstäblich)

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Hom 293

- Klinik nördlich Am Rombergpark –

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt
Teil A: Städtebau

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenenen Bebauungsplanes 4
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 4

2. Bestehendes Planungsrecht 5
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 6
2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd 6
2.4 Bauplanungsrecht 6

3. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 7

4. Städtebauliches Konzept 7

5. Art und Maß der baulichen Nutzung 9

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 10

7. Nebenanlagen 11

8. Grünordnung 11

9. Gestalterische Festsetzungen 12

10. Erschließung und ruhender Verkehr 12
10.1 Erschließung des Plangebietes 12
10.2 Ruhender Verkehr 14
10.3 Öffentlicher Personennahverkehr 14
10.4 Radfahrer und Fußgänger 15

11. Umweltbelange 15
11.1 Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung 15
11.2 Artenschutz 17
11.3 Lärmimmissionsschutz 18
11.4 Lufthygiene 24
11.5 Betrieb nach Störfallverordnung / Art. 12 Seveso-II-Richtlinie 25
11.6 Stadtklima 25
11.7 Altlasten 25
11.8 Methangasaustritte 26
11.9 Bergbau 27

11.10 Kampfmittel *27*

12. Ver- und Entsorgung **27**

12.1 Gas, Wasser, Energie und Entsorgung *27*

12.2 Entwässerung *28*

12.3 Klimaschutz *29*

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege **29**

14. Kosten **30**

15. Städtebauliche Zahlenwerte **30**

16. Gutachten **31**

Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 • Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

Teil A: Städtebau

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark - befindet sich im Stadtbezirk Dortmund-Hombruch, Ortsteil Hacheney, nördlich der Straße Am Rombergpark. Der Planbereich umfasst zum Teil das Flurstück 377 der Flur 3, Gemarkung Hacheney und wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Grundstücksgrenze zur benachbarten Wirtschaftsschule für Hotellerie und Gastronomie WIHOGA (Hotelfachschule),
- im Nordwesten durch die südliche Böschungsfläche der parallel zum Gartenweg und der Bahnlinie Dortmund – Lüdenscheid verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung (ehemaliges Industriegleis der Hüttenwerke Phoenix) zum Bereich Phoenix – West,
- im Nordosten durch die Böschungsfläche der Fußwegeverbindung zwischen dem Rombergpark und der Straße Am Segen und
- im Südosten durch die Nordseite des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes bzw. die Nordseite der Straße Am Rombergpark.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die planexterne Ausgleichsfläche liegt nordöstlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten und umfasst die Flurstücke 53 -teilweise-, 173 und 175 -teilweise- (Gemarkung Persebeck, Flur 1). Die Größe der Fläche beträgt 10.260 m2.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Fläche wird heute als Grünland genutzt und ist unbebaut. Nach Norden steigt das Gelände um ca. 6 m an. In den Randbereichen des Grundstücks entlang der Grenze zum Parkplatz Am Rombergpark und im nordöstlichen Randbereich zum Fußweg wird das Areal durch hochstämmige Bäume eingefasst. Auch entlang der Böschungskante des Fuß- und Radweges im Nordwesten stocken Bäume und Gehölze.

Nordöstlich des Fußweges Rombergpark/Am Segen schließt eine bis zur B 54 im Osten reichende Waldfläche an. In Vorbereitung der im Zuge des Umbaus des Emscher-

systems anstehenden Offenlegung des Schondellebachs sind in diesem Bereich umfangreiche Rodungen vorgenommen worden.

Unmittelbar südwestlich des Plangebiets schließt der Neubau der Hotelfachschule WIHOGA an. Der drei – bis viergeschossige Gebäudekomplex der WIHOGA ist mit der planungsrechtlich zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 115,50 m ü. NN auch maßstabsgebend für den geplanten Neubau der Klinik nördlich Am Rombergpark.

Die planexterne Ausgleichsfläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt den Planbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Damit steht die Planung zunächst im Konflikt mit den Zielen des Regionalplanes, nach denen in den allgemeinen Freiraum – und Agrarbereichen die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit zu sichern ist. Der Bereich ist jedoch im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt, so dass es sich nur um eine Änderung der Zweckbestimmung handelt. Neue Bauflächen werden nicht in Anspruch genommen. Zudem ist die Fläche in der Größenordnung von ca. 1,2 ha durch Verkehrstrassen und die Hotelfachschule eingegrenzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nur eingeschränkt möglich. Die Existenz entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage werden durch die Planung nicht gefährdet. Vor dem Bau der Hotelfachschule wurde die Fläche vom Tierpark Dortmund für die Futtermittelgewinnung genutzt. Die Bewirtschaftung wurde zwischenzeitlich aufgrund der verbleibenden Flächengröße aufgegeben.

Vor diesem Hintergrund werden der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde beim Regionalverband Ruhr (RVR) als zuständiger Behörde für die Erteilung des landesplanerischen Einvernehmens mit Schreiben vom 28.02.2011 abgefragt. Der RVR hat mit Schreiben vom 29.04.2011 die Übereinstimmung der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

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

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotelfachschule (HFS) dar. Die geplante Festsetzung einer Klinik macht daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB als

36. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Zweckbestimmung "Hotelfachschule" wird in die Zweckbestimmung "Einrichtungen des Gesundheitswesens" geändert.

Die planexterne Ausgleichsfläche wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme: Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 293 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 hat im Beteiligungsverfahren der Anpassung nicht widersprochen. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bauungsplanes 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.

Die planexterne Ausgleichsfläche liegt 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.

2.4 Bauplanungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Der gesamte Planbereich ist nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Hiervon ausgenommen ist lediglich eine Teilfläche an der Straße Am Rombergpark, für die der seit dem 06.12.1968 rechtskräftige Bebauungsplan Hom 114 öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Diese Fläche wird für den Straßenausbau jedoch nicht mehr benötigt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 wird der Bebauungsplan Hom 114 in diesem Teilbereich gleichzeitig geändert.

Für die südwestlich benachbarte Fläche der Hotelfachschule gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 286 Hotelfachschule – WIHOGA -.

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

3. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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 Johanniter Ordenshäuser Bad Oeynhausen werden diese Klinik betreiben. Die Errichtung der Klinik erfolgt dabei durch den LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G., der somit Vorhabenträger gem. § 12 BauGB ist.

Geplant ist die Errichtung einer Reha – Klinik mit insgesamt 201 Betten für die stationäre Behandlung und 80 ambulanten Behandlungsplätzen.

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 Standorts sowohl für stationär als auch ambulant behandelte Patienten und deren Besucher.

4. Städtebauliches Konzept

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 Grundstücks-

areal. Darüber hinaus ist eine zugeordnete Stellplatzfläche mit ca. 100 Stellplätzen für Besucher und Personal unterzubringen.

Der Gebäudeentwurf sieht eine sich nach Südosten zum Rombergpark hin öffnende Kammstruktur vor. Das Rückgrat bildet ein Gebäuderiegel, der parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet ist. Hierbei wird die Bauflucht des benachbarten Seminargebäudes der Hotelfachschule aufgegriffen. An diesen Gebäuderiegel schließen in rechtem Winkel drei Gebäudetrakte an, die sich entsprechend dem Grundstücksverlauf in der Länge nach Südosten staffeln.

Das städtebauliche Konzept greift die planungsrechtlich zulässige Kubatur, Höhenentwicklung und Gestaltelemente der benachbarten Hotelfachschule WIHOGA auf. Der Gebäudekomplex zeichnet sich durch eine klare orthogonale Struktur mit durchgängiger Flachdachausbildung aus. Es ist eine maximale Gebäudehöhe der Gebäudekörper von 18,35 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden mit fünf Vollgeschossen geplant. 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. Die benachbarte Hotelfachschule weist mit vier Vollgeschossen für das Wohnheim und drei Vollgeschossen für das Seminargebäude zwar eine geringere Geschossigkeit als das geplante Klinikgebäude auf. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 115,50 m über NN (Oberkante Attika) passt sich die Klinik dennoch in die Bestandssituation ein und nimmt die Gebäudehöhe des Wohnheims auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 286 der Hotelfachschule setzt eine zulässige Gebäudehöhe von 115,5 m über NN fest. Planungsrechtlich besteht damit die Möglichkeit, dass Seminargebäude der WIHOGA um ein Geschoss aufzustocken. Da das Erdgeschossniveau der Hotelfachschule höher liegt als das des Klinikgebäudes ergibt sich die Höhendifferenz der gesamt zulässigen Gebäudehöhe. Das geplante Klinkgebäude nimmt somit die Gebäudehöhe des Wohnheims und die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hotelfachschule auf.

Die zum Rombergpark ausgerichteten Kopfseiten der drei Kammtrakte werden durch die arkadenartige Auskragung eines über jeweils zwei Geschosse reichenden Luftgeschosses mit filigraner Stützenausbildung betont und markieren gleichzeitig den Haupteingang der Klinik. Die Fassadengliederung ergibt sich aus den funktionalen Grundrissanforderungen des Gebäudes. Erdgeschoss- und 1. Obergeschoss werden durch eine weitestgehend offene Glasfassade geprägt, 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.

Die verkehrliche Anbindung der Klinik erfolgt über eine neu herzustellende Anbindung an die Straße Am Rombergpark im Südwesten der Grundstücksfläche. Hiermit wird

gleichzeitig eine Neuordnung der Anbindung des öffentlichen Parkplatzes auf der Nordseite der Straße Am Rombergpark erforderlich. Klinik und Parkplatz werden künftig über eine gemeinsame Zufahrt an die Straße Am Rombergpark angebunden.

Die für die Klinik erforderlichen Stellplätze werden auf zwei getrennten Flächen vor dem Klinikgebäude im Südosten und im rückwärtigen Bereich im Nordwesten untergebracht. Hier kann eine funktionale Trennung zwischen dem Besucherverkehr (vor dem Gebäude) und den Mitarbeitern der Klinik (rückwärtig) vorgenommen werden. Die rückwärtige Erschließung der Stellplätze dient gleichzeitig der Anfahrt für Liegendkranke, der allgemeinen Anlieferung der Klinik und den Erfordernissen der Feuerwehr. Das Höhenniveau der Stellplätze und ihrer Zufahrten passt sich dem vorhandenen Gelände an. Ausgehend von dem Anbindungspunkt an die Straße Am Rombergpark im Südwesten mit ca. 95 m über NN liegt der rückwärtige Zufahrts- und Stellplatzbereich auf einer geplanten Höhe von 101,15 m über NN.

Der in den Randbereichen des Grundstücks vorhandene Baum- und Gehölzbestand bleibt – mit Ausnahme von fünf Bäumen im Zufahrtsbereich vor dem Haupteingang des Gebäudes sowie weiteren 5 Bäumen im westlichen Böschungsbereich – 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.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bilden das vorgestellte städtebauliche Konzept der geplanten Klinik ab, wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt ist.

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen des Gesundheitswesens" festgesetzt.

Zulässig sind:
- Zimmer für stationäre Behandlung
- Praxis- und Therapiebereiche für die stationäre und ambulante Rehabilitation
- Büro- und Verwaltungsräume, Personal- und Sozialräume
- Cafeteria und Speisesaal mit Nebenflächen, Aufenthaltsbereiche für Patienten und Besucher
- Technik-, Lager- und Nebenräume
- Friseur
- Kiosk max. 50 m^2 Verkaufsfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Dabei wird die GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO mit dem in sonstigen Sondergebieten höchstzulässigen Maß von 0,5 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Dabei darf die Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Das höchstzulässige Maß der Grundstücksausnutzung inklusive der Nebenanlagen liegt bei rechnerisch 0,75. Die privaten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die privaten Versorgungsflächen dürfen bei der Bemessung der Grundstückfläche einbezogen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf fünf begrenzt. Hiervon ausgenommen sind die zwischen den Gebäudeflügeln angeordneten Zwischentrakte mit jeweils ein und zwei Vollgeschossen sowie der Nebentrakt der Anlieferung auf der Südwestseite des Gebäudes. Weiterhin erfolgt die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Gebäudeoberkante (Oberkante Attika) von 115,50 m über NN. Die zulässigen Gebäudehöhen der Zwischen- und Nebentrakte werden ebenfalls entsprechend dem Entwurf festgesetzt. Für die fünfgeschossigen Gebäudeteile wird über das festgesetzte Höhenmaß hinaus die Anordnung untergeordneter Bauteile auf dem Dach ermöglicht, um technisch erforderliche Anlagen (z.B. Klimaanlagen, Aufzugsüberfahrten) realisieren zu können. Die Höhenüberschreitung wird dabei auf max. 2,25 m begrenzt. Weiterhin wird bestimmt, dass Aufbauten auf maximal 20 % der Dachfläche angeordnet werden dürfen und von der Gebäudeaußenkante jeweils soweit zurücktreten müssen, wie sie selbst hoch sind. Ausgenommen von dem Mindestabstand sind aus technischen Gründen Zu- und Abluftschächte sowie Kamine. Mit diesen Festlegungen wird ein städtebaulich unerwünschtes Übermaß an Dachaufbauten ausgeschlossen.

Auch die für das städtebauliche Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes wichtigen Auskragungen der Gebäudeköpfe auf der Südostseite werden durch die Festsetzung eines Mindestmaßes der lichten Durchgangshöhe von 104,15 m über NN (entsprechend ca. 7,00 m über Eingangshöhe) planungsrechtlich gesichert.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann wegen des objektbezogenen Charakters des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet werden. Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt, die die Gebäudeumrisse entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernehmen.

7. Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, sind allgemein zulässig. Da zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend feststeht, welche Versorgungsanlagen benötigt werden, soll damit die flexible Anordnung der Anlagen ermöglicht werden. Da die Lage der Elektroversorgung feststeht, wurde hierfür westlich des Zufahrtsbereichs eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung vorgenommen.

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Gesondert festgesetzt werden die Flächen für die Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten, eine Fläche für Fahrradstellplätze in unmittelbarer Zuordnung zum Haupteingang und eine Aufstellfläche für Müll- und Recyclingcontainer im rückwärtigen Bereich des Grundstücks neben der Anlieferungszone.

8. Grünordnung

Wie bereits bei der Erläuterung des städtebaulichen Konzepts dargelegt, ist eine großzügige Freiflächengestaltung des Klinikgeländes aufgrund der Funktionsanforderungen an Gebäude, Zufahrten und Stellplätze nicht möglich. Nachfolgende Freiflächen – und Begrünungsmaßnahmen tragen dennoch zu einer qualitätsvollen Umfeldsituation bei.

Die nicht überbauten Flächen zwischen den Gebäuderiegeln werden grünordnerisch gestaltet und stehen als Aufenthaltsflächen den Patienten und Personal zur Verfügung. Die beiden Lichthöfe sind dabei durch die vorgelagerten zweigeschossigen Zwischentrakte vom Verkehrslärm geschützt.

Der vorhandene Baumbestand entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze wird weitestgehend erhalten.

Die Stellplatzflächen werden durch Baumpflanzungen gegliedert. Pro fünf errichteter Stellplätze ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB ein standortgerechter Laubbaum, hochstämmig, Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in offene Baumscheiben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 8 m² großen Baumscheiben sind mit Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die konkreten Ausführungen sowie die Pflanzenauswahlliste sind Bestandteil des Umweltberichtes.

Die Flachdächer der ein- und zweigeschossigen Zwischentrakte und des Nebentraktes der Anlieferung werden als Gründach ausgebildet. Diese sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im nordöstlichen Randbereich des Grundstücks wird eine Rasenmulde angelegt, die der Rückhaltung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen dient. Hier wird auch eine fußläufige Anbindung des Klinikgrundstücks an die Fußwegeverbindung zum Botanischen Garten Rombergpark hergestellt. Patienten und Besucher der Reha - Klinik können somit auf kurzem Weg ohne Querung von Verkehrswegen diese attraktive und weiträumige Parkanlage erreichen.

9. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus beschränken sich die gestalterischen Regelungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

Als Dachform wird ausschließlich das Flachdach festgesetzt. Hiermit wird eine städtebauliche Einheit mit dem Gebäudekomplex der benachbarten Hotelfachschule hergestellt. Die maximal zulässige Dachneigung des Flachdachs wird auf 8 ° begrenzt, wobei die Oberkante des Daches nicht über die Oberkante der Attika hinausragen darf.

Zur Einfriedung des Grundstückes angrenzend an die öffentliche Wegefläche an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Mindesthöhe 1,50 m) festgesetzt. Zäune sind zur zulässig, wenn sie die die Höhe der Hecke nicht überragen und sich innerhalb der Hecke befinden und demnach nicht sichtbar sind. Alternativ können die Zäune an der Außenseite des Grundstückes mit Rank- / Kletterpflanzen (z.B. Clematis) begrünt werden.

10. Erschließung und ruhender Verkehr

10.1 Erschließung des Plangebietes

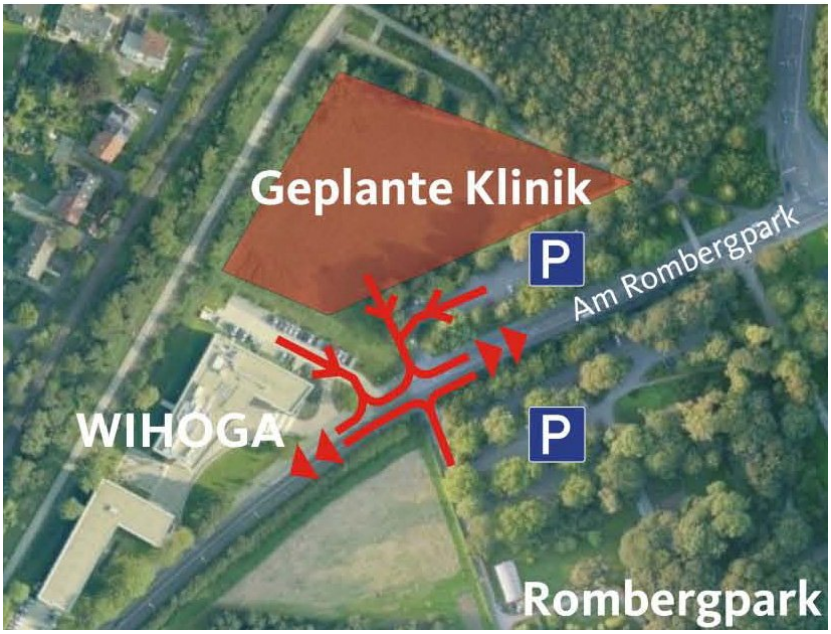
Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch direkte Anbindung an die Straße Am Rombergpark. Hierbei wird eine Neuordnung des vorhandenen Knotenpunktes mit den beiden Zufahrten zu den Parkplätzen des Rombergparks beidseitig der Straße Am Rombergpark durchgeführt. Gegenwärtig binden die beiden Zufahrten der Hotelfachschule und des nördlichen Parkplatzes des Rombergparks an

die Straße Am Rombergpark an. Der Neubau der Klinik erfordert eine weitere Zufahrt zwischen diesen beiden Anbindungspunkten.

Eine Lösung mit drei dicht hintereinander liegenden Anbindungspunkten von Norden ist jedoch sowohl aus verkehrstechnischen Gründen (problematische Abwicklung der möglichen Verkehrsbeziehungen) als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (unübersichtliche Verkehrsführung) abzulehnen. Es erfolgt daher eine Zusammenlegung der Zufahrt der Klinik und der Zufahrt des nördlichen Parkplatzes Rombergpark zu einem gemeinsamen Anbindungspunkt an die Straße Am Rombergpark. Die heutige Zufahrt des nördlichen Parkplatzes wird aufgegeben bzw. um ca. 5 m nach Westen zu einer gemeinsamen Zufahrt mit der Klinik verlegt. Die Fläche soll ins 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 Verschiebung der Zufahrt im Norden ergibt sich gleichzeitig eine Verbesserung der Knotenpunktgeometrie mit der gegenüberliegenden Zufahrt des südlichen Parkplatzes Rombergpark. Die heute leicht versetzte Zufahrt liegt dann künftig achsial der nördlichen Zufahrt gegenüber.

Prinzipskizze der Verkehrsanbindung (Planersocietät, 2011)



Die Leistungsfähigkeit des beschriebenen Knotenpunktes wurde verkehrsgutachterlich untersucht[1]. Ausgehend von der dargelegten Bündelung der Klinik- und Parkplatzzufahrt zu einem Anbindungspunkt wird im Analysefall (derzeitige Verkehrsbelastung) mit der Qualitätsstufe B nach der Klassifizierung des Handbuchs zur Bemessung von Ver-

[1] Planersocietät: Verkehrsgutachten Klinik Am Rombergpark, Dortmund, Oktober 2011

kehrsanlagen (HBS 2001/2005) eine hohe Leistungsfähigkeit erreicht. Im Prognosefall 2015 mit Berücksichtigung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Rombergparks (Gesundheit, Wellness, Hotel und Gastronomie) ergibt sich eine Herabstufung der Leistungsfähigkeit auf die Qualitätsstufe D. Bei dieser Qualitätsstufe ergeben sich Einschränkungen im Verkehrsablauf. Dieser ist jedoch weiterhin stabil. Maßgeblich für die Einstufung in die Qualitätsstufe D sind die untergeordneten Linksabbiegeströme beider Parkplatzzufahrten. Das Erfordernis zur Installierung einer Lichtsignalanlage ist weiterhin nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage zum übergeordneten Straßennetz. Mit dem unmittelbar östlich liegenden Anschluss an die B 54 ist eine direkte Anbindung in Richtung Stadtzentrum und das Autobahnnetz (Bundesstraße 1/A 40 im Norden und A 45 im Süden) vorhanden. Auch die Leistungsfähigkeit dieses signalgeregelten Knotenpunktes wurde untersucht. Sowohl im Analyse- als auch im Prognosefall mit Berücksichtigung des Klinikneubaus und der möglichen städtebaulichen Entwicklung auf dem Areal des Rombergparks wird die Qualitätsstufe B mit hoher Leistungsfähigkeit erreicht.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des Klinikneubaus problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Voraussetzung hierfür ist der beschriebene Umbau des nördlichen Knotenpunktarms zu einem gemeinsamen Anbindungspunkt der Klinikzufahrt und des nördlichen Parkplatzes Rombergpark.

10.2 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. 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. Garagen und Carports werden auf Grund des städtebaulich negativen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die in fußläufiger Entfernung liegende Stadtbahn- / 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.

10.4 Radfahrer und Fußgänger

Der Radverkehr hat für die Klinik nur eine untergeordnete Funktion. Für das Klinikpersonal und Besucher werden neben dem Eingangsbereich 10 Fahrradstellplätze angeordnet. Die Anbindung der Klinik an das Radwegenetz ist unmittelbar gegeben. Dies gilt auch für die Fußwegeverbindungen. Das Klinikareal erhält eine Anbindung an die Fußwegeverbindung Am Segen / Rombergpark, womit attraktive Freiräume (Rombergpark, Kleingartenanlage Am Segen, Emschertal) fußläufig erreicht werden können. Dies gilt auch für die kreuzungsfreie Anbindung des Bereichs Phoenix – West über die B 54 mit seinen ausgedehnten Freiflächen.

11. Umweltbelange

11.1 Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung[2] durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungsmaßnahme kommt der Umweltbericht zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (vgl. Kap. 6 Umweltbericht):

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 steht die Darstellungen des Masterplan Wirtschaftsflächen sowie des Flächennutzungsplanes, die die projektierte Baufläche als Sondergebiet – Hotelfachschule – darstellen.

---

[2]: Davids, Terfrüchte und Partner: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 mit paralleler 36. Änderung des Flächennutzungsplans, Essen, Mai 2012

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 nicht berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine hohe bis zum Teil sehr hohe Qualität auf. Allem voran ist er Teil des 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 Brünninghausen“ 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 Immissionsgrenzewerte 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.

Die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für reines Wohngebiet im Bereich „Gartenweg“ durch die Lüftungsanlagen der Klinik werden dabei 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. Diese liegt nordöstlich des Autobahnkreuzes Dortmund/Witten, Gemarkung Persebeck, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 53 (teilweise), 173 und 175 (teilweise). Die Größe der Fläche beträgt in der Summe 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
Wertigkeit der Planung nach Ökowerteinheiten	38.830 ÖW
Defizit von	- 102.520 ÖW
Bestandswert der Ausgleichsfläche	- 61.560 ÖW
Planung Ausgleichsfläche	164.160 ÖW
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.

11.2 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, Rauhautfledermaus, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

11.3 Lärmimmissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. 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 auf das Plangebiet sind dementsprechend zu prüfen und evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen abzuleiten. Darüber hinaus ist klären, ob durch den Betrieb der benachbarten Hotelfachschule WIHOGA als Gewerbelärm zu beurteilende Geräuscheinwirkungen auf die geplante Kliniknutzung einwirken und die östlich des Plangebietes geplante und vorhandene Gewerbetriebe sind zu berücksichtigen (Bebauungsplan Hö 253 – Phoenix-West-).

Zur Beurteilung der vorgenannten Fragestellungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet[3].

Verkehrslärm

Die schalltechnische Berechnung für den Straßenverkehr basiert auf den Belastungswerten für den Maximalfall der Prognosebelastung 2015 entsprechend den Zahlenwerten des Verkehrsgutachtens. Berücksichtigt werden die Verkehre auf der L 523 Am Rombergpark und auf der B 54. Darüber hinaus gehen die Verkehrsbewegungen auf den beiden Parkplätzen des Rombergparks südlich und nördlich der Straße Am Rombergpark in die schalltechnische Berechnung ein. Auch hier werden maximale Berechnungsansätze bei der Stellplatzbelegung und der Wechselhäufigkeit der Geräuschermittlung zugrunde gelegt. Die berücksichtigten Zugfrequenzen auf den beiden Schienenverkehrsstrecken RB 52 der DB AG und der U 49 der DSW21 entsprechen den aktuellen Fahrplänen.

Auf der Grundlage der vorgenannten Verkehrsbelastungswerte 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 an der Nordostseite Beurteilungspegel von 61/54 dB(A) tags/nachts, an der Südostseite bis zu 63/56 dB(A) und an der Südwestseite bis zu 60/53 dB(A) tags/nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) werden somit im Tageszeitraum um bis zu 18 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 21 dB(A) überschritten.

Aufgrund dieser deutlichen Überschreitungen ist daher zunächst die grundsätzliche Eignung dieses Standortes für eine Rehaklinik 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 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 bietet unter diesem Aspekt eine

[3] ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik: Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 293 Klinik "Am Rombergpark" in Dortmund, Dortmund, 24. April 2012

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 Hacheney – 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 Rehaklinik 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 POEHNIX West, renaturierte Emscher, Westfalenpark) straßenunabhängig erreichbar.

Die vorgenannten Aspekte belegen die generell hohe Nutzungseignung des Standorts für die geplante Rehaklinik. 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. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen keinen wesentlichen Beitrag zur Lärmminderung beitragen können. Das Gelände steigt nach Norden gegenüber der Straße Am Rombergpark um mehrere Meter an. Im Zufahrtsbereich zur Klinik weist die Straße eine Höhe von ca. 95 m ü. NN auf, in östliche Richtung fällt die Straßenhöhe weiter auf ca. 91 m ü. NN ab. Demgegenüber liegt bereits die Erdgeschosshöhe des geplanten Klinikgebäudes auf einer Höhe von 97.15 m ü. NN und somit das vierte Geschoss auf einer Höhe (Fußbodenhöhe) von 111,40 m ü. NN. Diese Höhensituation lässt erkennen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der Nordseite der Straße Am Rombergpark eine Höhe von bis zu 6 m erforderlich wäre. Durch die Zufahrtsbereiche 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 Böschungskrone ist auf Grund der Grundstücksverfügbarkeiten nicht möglich. Demnach ist eine aktive Maßnahme

nicht realisierbar. Die weitere Betrachtung des Verhältnisses zwischen Kostenaufwand und erzielbarer Lärmminderung 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.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 genannten oberen Anhaltswerte für Innenschallpegel für die Lärmdämmung von Fenstern zugrunde zu legen. Denn das Fenster ist als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

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. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

Dazu gehören vor allem die nach der DIN 2719, Punkt 6.4 genannten Parameter

- vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche in m² und
- äquivalente Absorptionsfläche des Raumes in m²
  (in der Regel ist die Absorptionsfläche ca. 0,8 x Grundfläche).

Diese beiden Parameter hängen somit von den konkreten Bauabsichten ab und sind erst bei Konkretisierung der jeweiligen Bauvorhaben erkennbar. Es könnte für spätere Bauvorhaben ansonsten ein Übermaß entstehen, wenn z.B. Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt würden, obwohl die o. g. Parameter bei dem konkreten Bauvorhaben eine geringere Schallschutzfensterklasse zuließen.

Ebenso berücksichtigt die textliche Festsetzung den Tatbestand, dass das Schalldämmmaß der Außenhaut eines Gebäudes von der zukünftigen Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung abhängig ist. Von daher werden nur schallschützende Außenbauteile gefordert, wenn bei dem konkreten Bauvorhaben die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung so ausgerichtet ist, dass der geforderte Schallschutz nicht erreicht wird, d. h. der zulässige Innenschallpegel überschritten wird.

Wie bereits erwähnt, kann - um eine zu hohe oder zu niedrige Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden - die letztendliche Feststellung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller erbracht

werden. Die Nachweispflicht ergibt sich aus dem Runderlass vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448).

In dem Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aufgenommen:

Im Planbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die B54 und der Straße Am Rombergpark sowie des Schienenverkehrs für das Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Diese Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	**Mittelungspegel**
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Bei einem Mittelungspegel an den Fassaden nachts über 50 dB(A), sind entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 in den Bettenräumen der Klinik zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -

Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

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. Sowohl der Betrieb der Lüftungsanlage als auch die Nutzung der Stellplatzanlage erfolgen gemäß der Baugenehmigung nur im Tageszeitraum, so dass lediglich die Auswirkungen im Tageszeitraum 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 öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume unzulässig sind.

Mit der Maßnahme öffenbare 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 [4]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 Geräuschmessung [5] 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 erwartenden 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.

[4] TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG: Gutachtenergänzung, Geräuschimmissionen des Gewerbeparks Phoenix-West, Essen, Oktober 2012

[5] Institut für Bauphysik, Mühlheim an der Ruhr, 22.Oktober 2012

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 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 WR 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 Gesamtschallleistung von L_{WA} = 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 Gesamtschallleistung 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 insg. 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.

11.4 Lufthygiene

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.

11.5 Betrieb nach Störfallverordnung / Art. 12 Seveso-II-Richtlinie

Auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände `PHOENIX West´ im angrenzenden Stadtbezirk Hörde befindet sich die Luftzerlegungsanlage TGHM. Die Firma TGHM betreibt eine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Luftzerlegungsanlage.

Daraus ergibt sich, dass auf dem Betriebsgelände mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfallverordnung in solchen Mengen umgegangen wird, dass im Zuge nachbarschaftlicher Planungen gem. § 50 BImSchG die bei schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (`Seveso-II-Richtlinie´) in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft in der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 253 PHOENIX West ist eine Gefahrenanalyse durch den TÜV Nord, Essen zu den Wechselwirkungen zwischen der Luftzerlegungsanlage TGHM und dem Planbereich PHOENIX West durchgeführt worden. Dabei kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die sog. Achtungsgrenzen, innerhalb derer eine Gefährdung durch benachbarte Anlagen nicht ausgeschlossen sind, maximal 80 Meter betragen.

Da die Luftzerlegungsanlage etwa 550 Meter entfernt liegt, ist ein Risiko für das geplante Vorhaben in jedem Fall ausgeschlossen.

11.6 Stadtklima

Die Klimaanalyse berücksichtigt die Bestandsgebäude der Hotelfachschule WIHOGA bzw. die Gesamtdarstellung der Fläche im Flächennutzungsplan noch nicht.

Es wurde eine Stadtklimatische Ersteinschätzung erstellt[6]. Der Untersuchungsraum liegt im südlichen Randbereich Dortmund und ist charakterisiert durch lockere Wohn-

[6] Geographisches Institut Ruhr-Universität Bochum: Stadtklimatische Ersteinschätzung, Bochum, Februar 2012

siedlungsbereiche, die durch Siepentäler mit Kaltluftführung gegliedert sind. Das günstige Bestandsklima wird durch Versiegelung beeinträchtigt. Von erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Flächen ist nicht auszugehen.

Ergebnis der stadtklimatischen Einschätzung:

- Die bereits bestehende naturräumliche Ausstattung in Form der Orographie und die anthropogene Überformung mit Bahndamm und Vegetationsanlage erscheint ungeeignet, langsame, bodennahe Luftströmungen in Richtung Norden zuzulassen. Die aktuelle Existenz der in der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse der Stadt Dortmund ausgewiesenen Luftleitbahn in Richtung der Dortmunder Innenstadt ist im Bereich der geplanten Bebauung deshalb als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

- Eine signifikante Belastung der Luftreinheit durch die Bebauung ist unter Berücksichtigung der Größe und vorgesehenen Nutzung des Vorhabens nicht gegeben.

- Ebenso kann eine lokal wirksame negative Beeinflussung des Stadt- und Bioklimas ausgeschlossen werden.

Dennoch sollte von einer weiteren Verdichtung der grundstücksnahen Vegetation, vor allem der Abgrenzung zu dem öffentlichen Parkplatz, zunächst abgesehenen werden. Eine Bereinigung des Unterwuchses, vor allem im Bereich des ehemaligen Bahndammes, kann zu einer Milderung der Luftaustauschhemmnisse führen, da die effektive Höhe dieses Hindernisses herabgesetzt werden würde.

11.7 Altlasten

In der Übersichtkarte der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand September 2004) ist der Planbereich nicht gekennzeichnet. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

11.8 Methangasaustritte

In der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt der Planbereich überwiegend in der Zone 0 und zu einem geringen Flächenanteil in Zone 1. Danach sind bergbaubedingte Methangasaustritte nicht zu erwarten. Sicherungsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

11.9 Bergbau

Für das benachbarte Grundstück der Hotelfachschule wurden aufgrund entsprechender Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg bergbaulich-geotechnische Untersuchungen durchgeführt und hierauf aufbauend Sicherungsmaßnahmen (Verdämmung von Luftschächten, Verfüllung von Hohlräumen) vorgenommen. 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 soll zum Zeitpunkt der Baureifmachung des Grundstückes umgesetzt werden.

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

11.10 Kampfmittel

Nach dem Kartenwerk zu möglichen Kampfmitteln liegt der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Die Fläche wurde bereits in 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 Verdachtspunkte überprüft. Als weitere Maßnahme der Kampfmittelüberprüfung wird das Absuchen der Baugrube erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Gas, Wasser, Energie und Entsorgung

Die Versorgung des Klinkneubaus mit Gas, Wasser und Energie kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze des Versorgungsträgers DEW21 sichergestellt werden. Im östlichen Randbereich des Grundstücks verlaufen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der DEW21, die entsprechend ihrer Lage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt und einschließlich eines Schutzstreifens von beidseitig 3,0 m mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der DEW21 festgesetzt werden.

Die Unterquerung dieser Leitungen mit der zur Schondelle führenden Regenwasserleitung sowie die Anlegung der Rückhaltemulden im Bereich der Leitungen wurden mit der DEW21 abgestimmt.

Die Entsorgung wird durch den örtlichen Entsorger EDG sichergestellt. Eine entsprechende Aufstellfläche für Wertstoff- und Restmüllcontainer wird im rückwärtigen Bereich des Gebäudekomplexes neben der Anlieferungszone vorgehalten. Zufahrt, Radien sowie die Wendefläche im nordöstlichen Grundstücksbereich sind für Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

12.2 Entwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept[7] erstellt. Gem. § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser auf bislang unbebauten Flächen, die erstmalig bebaut werden zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. In Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadt Dortmund ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die zukünftig östlich vorbeiführende Schondelle vorgesehen. Die Schondelle wird auf der Grundlage eines Planfeststellungsbeschlusses nach § 31 WHG derzeit naturnah umgestaltet bzw. ausgebaut.

Die auf dem Grundstück anfallenden Regenwasserabflüsse werden mit Hilfe einer unterirdischen Regenwasserrückhaltung auf eine maximale Einleitungsmenge von insgesamt ca. 10 l/s in das Gewässer Schondelle gedrosselt. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen (2-jährlicher Bemessungsregen) beträgt für das gesamte Plangebiet ca. 116 m³. Die Rückhaltung erfolgt in einer unter der Stellplatzfläche angeordneten Rigole. Die Versickerungsfähigkeit im Bereich der Rigole wurde durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen.

Die Anbindung der Rigole an das Gewässer Schondelle erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und der unteren Wasserbehörde der Stadt Dortmund ca. 1 m über der Gewässersohle der Schondelle. Dazu sind vorhandene Leitungstrassen (Gas, Strom und Wasser der DEW21) im östlichen Randbereich des Grundstücks mit einer Regenwasserleitung geringer Dimension zu unterqueren und die geplante Böschung des Gewässers mit einem Höhenunterschied von ca. 6 – 7 m zu überwinden. Die Flächen nordöstlich des Planbereiches stehen im Eigentum der Stadt Dortmund. Eine Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich ist daher nicht erforderlich.

Im Rahmen des Regenwasserkonzepts wurde auch der Nachweis des Überflutungsschutzes gem. DIN 1986-100/DIN EN 762 für den 30- jährigen Bemessungsregen erbracht. Das erforderliche Rückhaltevolumen in der Größenordnung von ca. 236 m³ wird in der für die Normalentwässerung geplanten Rigole und in einer zusätzlich für den Überflutungsfall vorgesehenen Mulde im Südosten sowie anteilig auf den befestigten Flächen nachgewiesen. Die Rückhaltebauwerke sind so auszubilden, dass im Überflutungsfall das zusätzlich benötigte Retentionsvolumen zeitnah aktiviert wird, bevor das Wasser über den Notwasserweg (Regenereignisse > 30 – jährlich) abfließt. Die weiter-

[7] Kaiser Ingenieure: Regenwassekonzept VEP Hom 293 "Klinik nördlich am Rombergpark", Dortmund, 28.März 2012

gehende Betrachtung der Höhenverhältnisse zeigt, dass die Notwasserwege über den Gehweg im Südosten des Grundstücks bzw. über die neue Zufahrt in Richtung Straße "Am Rombergpark" verlaufen.

Das Schmutzwasser der Klinik kann in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund ungedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal DN 300 zugeleitet werden. Die Anbindung erfolgt über den auf dem öffentlichen Parkplatz liegenden Schacht 0087, so dass eine Querung der Straße "Am Rombergpark" nicht erforderlich wird.

12.3 Klimaschutz

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 Photovoltaikanlage optional ermöglicht. Damit werden deutlich mehr Maßnahmen vorgenommen, als im Ratsbeschluss gefordert werden.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nichts bekannt. Folgender Hinweis wurde vorsorglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände, Reste baulicher Anlagen, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hohlräume sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenk-

malen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel.: 0231/50-24299, Fax.: 0231/ 50-26730) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß §16, Abs.4 berechtigt, das Denkmal zu bergen, auszuwerten bzw. für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen.

14. Kosten

Die Stadt Dortmund schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ab, in welchem sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Mit dem Vorhaben entstehen für die Erstellung von Gutachten und die Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen Kosten, die vom Amt für Liegenschaften als Verkäufer des Grundstücks zu tragen sind. Dies wurde im Rahmen des Grundstückskaufvertrages geregelt.

15. Städtebauliche Zahlenwerte

Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von 12.160 m², entsprechend 1,2 ha.

Nach der Art der baulichen Nutzung teilt sich die Fläche wie folgt auf:

Sondergebiet	11.790 m^2
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo/Notstromaggregat)	370 m^2

Die planexterne Ausgleichsfläche in Dortmund Persebeck hat eine Gesamtgröße von 10.260 m^2.

16. Gutachten

- Der Umweltbericht (Planungsbüro Davids, Terfrüchte + Partner, Essen, November 2012) bildet Teil B der Begründung.
- Geographisches Institut Ruhr-Universität Bochum: Stadtklimatische Ersteinschätzung, Bochum, Februar 2012
- Planungsbüro Davids, Terfrüchte + Partner: Artenschutzrechtlich Prüfung, Essen, April 2012
- Planersocietät: Verkehrsgutachten Klinik am Rombergpark, Dortmund, im Oktober 2011
- Kaiser Ingenieure: Regenwasserkonzept VEP HOM 293 "Klinik nördlich am Rombergpark", Dortmund, März 2012
- ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Dortmund, April 2012
- TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG: Gutachtenergänzung, Geräuschimmissionen des Gewerbeparks Phoenix-West, Essen, Oktober 2012
- Institut für Bauphysik, Mühlheim an der Ruhr: Lärmmessung, 22.Oktober 2012

Dortmund, den 07.11.2012

Wilde
Fachbereichsleiter

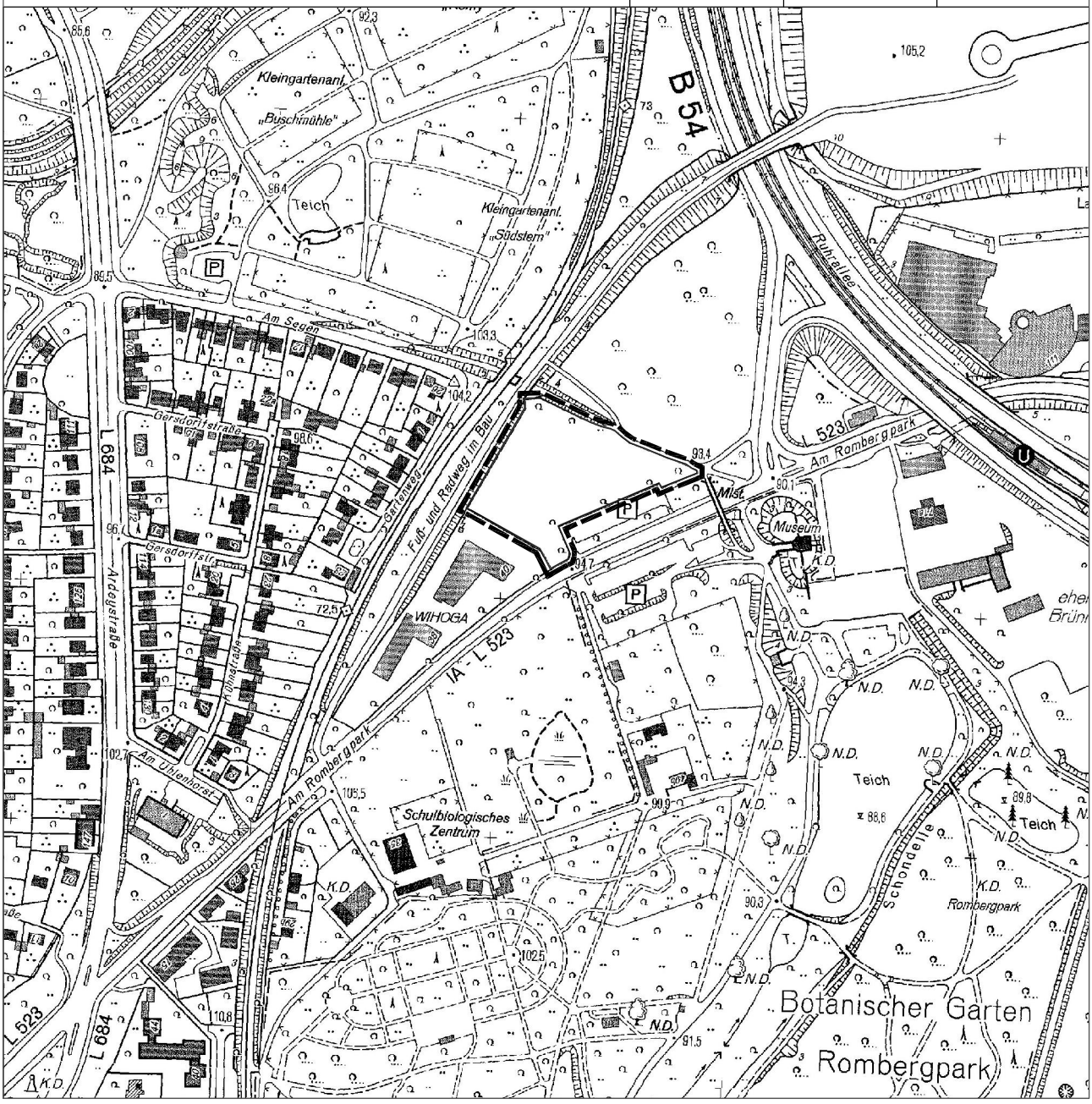
Übersichtsplan zum VEP Hom 293
- Klinik nördlich Am Rombergpark -
und zur 36.Änderung des Flächennutzungsplanes

Legende	Maßstab	Abteilung	
Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - zugleich Geltungsbereich der 36.Änderung des Flächennutzungsplanes	1:5000	61/4	

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Übersichtsplan zum VEP Hom 293
- Klinik nördlich Am Rombergpark -

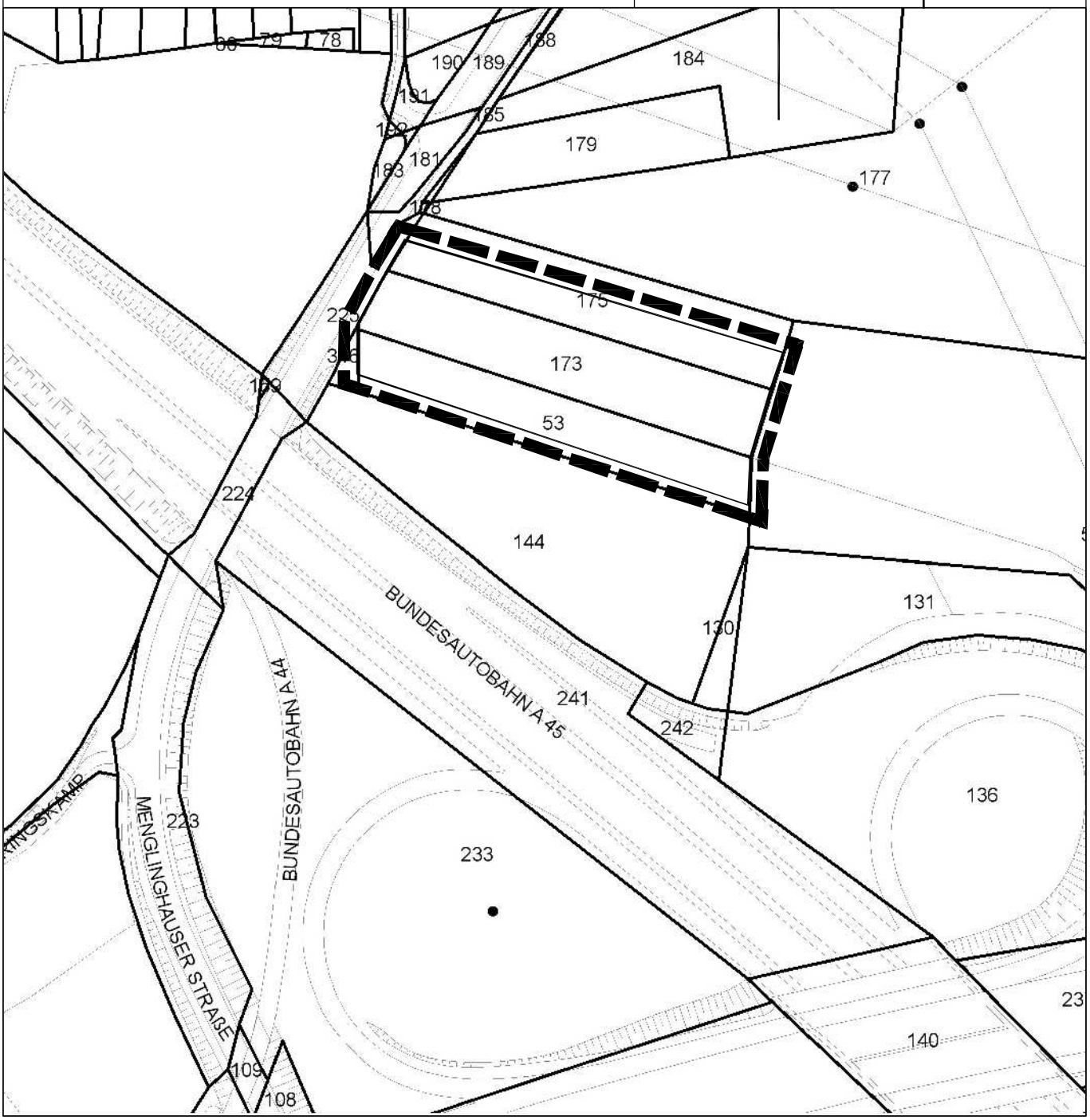
Legende		Maßstab	Abteilung	
	Grenze des Geltungsbereichs	1:5000	61/4	



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Übersichtsplan zum VEP Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark
hier: Ausgleichsfläche in Dortmund-Persebeck
- teilweise Änderung des Bebauungsplanes Hom 134 -

Legende	Maßstab	Abteilung	
Umgrenzung Ausgleichsfläche Gemarkung Persebeck, Flur 1, Flurstück 53 tlw., 173 und 175 tlw.	1:2500	61/4	

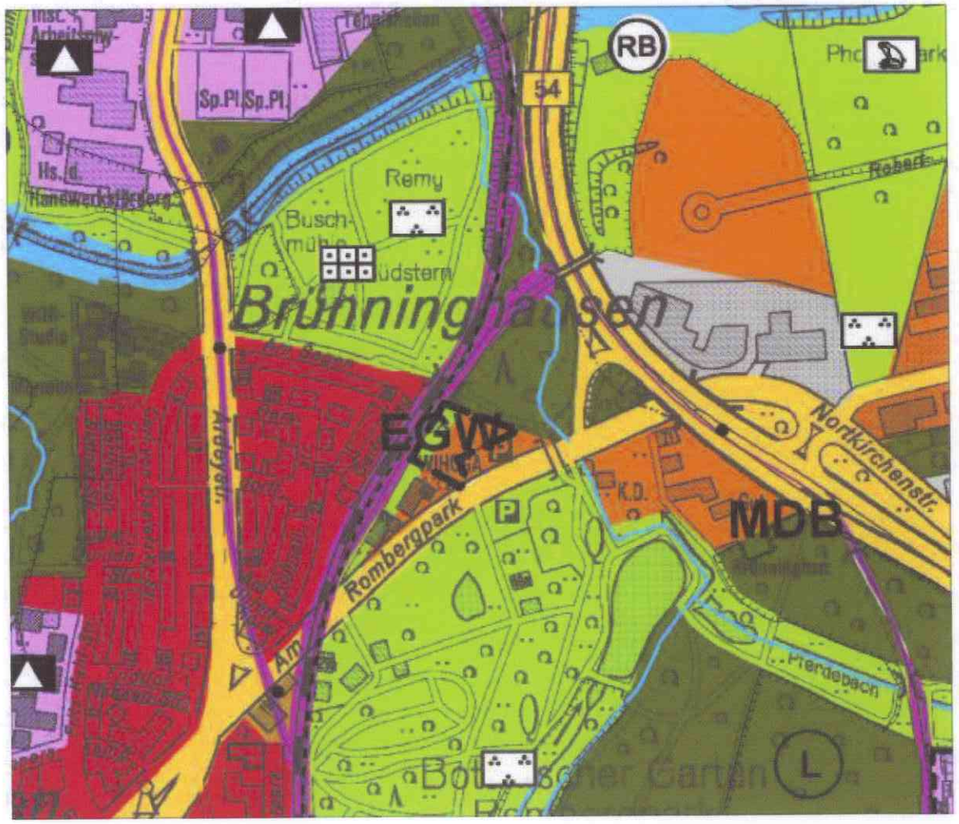


Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt
April 2012

Stadt Dortmund

Flächennutzungsplan vom 31.12.2004
36. Änderung - Klinik nördlich Am Rombergpark -

Entwurf – gleichzeitig festgestellter Änderungsplan der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes



Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am 02.03.2011 nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 sowie nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/FNA 213-1) beschlossen, den Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 zu ändern (36. Änderung) und die Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen. Dortmund, den 04.09.12 Oberbürgermeister Ratsmitglied	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 04.04.2011 bis 18.04.2011 stattgefunden. Dortmund, den Bereichsleiter
Der Beauftragte des Landes NRW für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates hat am 28.06.2012 beschlossen, den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dortmund, den 04.09.2012 Oberbürgermeister Beauftragter des Landes NRW für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates der Stadt Dortmund	Der Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.7.12 bis 31.08.12 einschließlich öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung. Dortmund, den Bereichsleiter
Der Rat der Stadt Dortmund hat am 1. die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und die in der Ratsvorlage unter der/den lfd. Nr./Nrn. aufgeführten abweichenden Darstellungen beschlossen und im Übrigen den vorgebrachten Anregungen nicht entsprochen. 2. die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 mit Begründung beschlossen und festgestellt. Dortmund, den Oberbürgermeister Ratsmitglied	Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom ..... Az.: die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes – Klinik nördlich Am Rombergpark – genehmigt. Arnsberg, den Die Bezirksregierung Im Auftrage
Die Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" Amtsblatt der Stadt - Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden. Dortmund, den Bereichsleiter	

Änderungsbereich

Sondergebiet
- EGW Einrichtung des Gesundheitswesens
- MDB Med. Dienstleistungs-und Beherbungsgewerbe

Gewerbegebiet

Wohnbaufläche

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße/Verkehrs- und Haupterschließungsstraße

Kommunaler Schienenverkehr mit Haltepunkt (Stadtbahn/Straßenbahn)

Grünfläche

Waldfläche

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
M 1: 6000
61/4
Mai 2012

Entwurf
Stand 07.11.2012

Durchführungsvertrag - Teil B -

zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Hom 293 – nördlich Rombergpark –

zwischen

der Stadt Dortmund
vertreten durch den Oberbürgermeister
- im Folgenden „Stadt“ genannt –

und

[redacted]

vertreten durch

[redacted]

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt –

- Präambel -

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Ortsteil Dortmund-Brünninghausen nördlich der Straße Am Rombergpark eine REHA-Klinik für den Betrieb durch die Johanniter Ordenshäuser Bad Oeynhausen gGmbH mit der erforderlichen Stellplatzanlage zu errichten.

Vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien schließen die Stadt und der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 folgenden Vertrag zu dem vorstehend bezeichneten Vorhaben- und Erschließungsplan*:*

Der Durchführungsvertrag besteht aus zwei Teilen, A und B.

In dem Durchführungsvertrag – Teil A – zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergparkpark – vom 21.02.2012 sind die Pflichten des Vorhabenträgers und der Stadt Dortmund im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren beschrieben und festgelegt. So hat der Vorhabenträger sich gemäß § 5 unter anderem verpflichtet,

. . .

parallel zum V+E Planverfahren innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Baugenehmigung zu beantragen, innerhalb von 12 Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Diese und die sonstigen im Durchführungsvertrag - Teil A - übernommenen Verpflichtungen gelten uneingeschränkt neben den in diesem Vertrag festgelegten Bestimmungen weiter fort. Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt bei seinen Entscheidungen in den Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann. Ein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

Der Durchführungsvertrag - Teil B -, auf den in § 10 des Durchführungsvertrages - Teil A - bereits hingewiesen wurde, präzisiert insbesondere die Paragraphen 3, 5, 7 und 8 des Durchführungsvertrages - Teil A - und stellt die Rechtsgrundlage für die gesicherte Erschließung des Vorhabens dar.

§ 1
Vertragsgegenstand

Die Stadt überträgt auf den Vorhabenträger aufgrund der ihm gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, FNA 213-1) obliegenden Erschließungspflicht die Durchführung der unter § 2 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen, die unter § 10 aufgeführte Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen, die unter § 13 aufgeführte Einleitungsbeschränkung des Niederschlagwassers in die Schondelle und die unter § 14 aufgeführte Einhaltung des Ratsbeschlusses zur Energieeffizienz im Neubau für Nichtwohngebäude.

Im Übrigen wird auf die Verpflichtungen verwiesen, die in § 1 des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergparkpark – vom 21.02.2012 geschlossenen Durchführungsvertrages - Teil A - vereinbart worden sind. Diese und die sonstigen im Durchführungsvertrag - Teil A - übernommenen Verpflichtungen gelten uneingeschränkt neben den in diesem Vertrag festgelegten Bestimmungen weiter fort.

Dem Vertrag sind als Anlage folgende Unterlagen beigefügt:

a) V+E Plan Hom 293, 07.11.2012
b) Begründung zum VEP Hom 293 , 07.11.2012
c) Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund
d) Kostenschätzung Grünordnungsmaßnahmen, Davids, Terfrüchte + Partner Landschaftsarchitektur - Umweltplanung - Stadtentwicklung, Essen, 23.05.2012
e) Lageplan Straßenausbau, Ingenieurbüro Kay Stewering, Geldern, Plan-Nr. A306-77 in drei Blättern
f) Kostenschätzung Straßenausbau, Ingenieurbüro Kay Stewering, Geldern, 28.08.2012

§ 2
Beschreibung der Erschließungsmaßnahmen

Mit Realisierung des Bauvorhabens sind gemäß geprüfter Straßenentwurfplanung (Lageplan Straßenausbau, Ingenieurbüro Kay Stewering, Geldern, Plan-Nr. A306-77 in drei Blättern) die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen. Für eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre der Klinik von Westen ist die Anlage einer Linksabbiegespur auf der Straße Am Rombergpark durch Änderung/Anpassung der Fahrbahnmarkierung erforderlich. Die westlich der Zufahrt zum Seminargebäude der Wihoga im Plan eingetragene Fußgängerquerung mit Mittelinsel wird seitens der Stadt Dortmund, Tiefbauamt, errichtet. Im Einmündungsbereich der Klinkzufahrt ist eine Gehwegabsenkung vorzunehmen. Die vorhandene Einmündung zur städtischen Stellplatzanlage ist zurückzubauen. Die Beschilderung und Markierung ist entsprechend der Anordnung der Straßenverkehrsbehörde, Abteilung 6 des Tiefbauamtes, vorzunehmen.

§ 3
Ausschreibung, Vergabe und Ausführung der Bauleistungen für die Erschließung

(1) Die Planung der Erschließungsanlagen, die Ausschreibung, die Vergabe der Leistungen und die Ausführung erfolgen durch den Vorhabenträger nach den einschlägigen Richtlinien, Regelwerken, Standard-Leistungsverzeichnissen der Stadt, Zusätzlichen Technischen Vorschriften (ZTV) sowie den Richtlinien für den Straßenbau und den Vertragsbedingungen des Tiefbauamtes der Stadt sowie nach den Vorschriften der VOB, Teile A, B und C, in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Die Ausführungspläne sind der Stadt in zweifacher Ausfertigung und einmal auf elektronischem Datenträger zur Genehmigung vorzulegen. Ein Exemplar und der Datenträger sind zum Verbleib bei der Stadt bestimmt.

(3) Die Leistungsbeschreibungen sowie etwaige Besondere Vertragsbedingungen des E-Trägers sind mindestens einen Monat vor dem beabsichtigten Versand der Vergabeunterlagen der Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Soweit die Unterlagen nach Auffassung der Stadt nicht genehmigungsfähig sind, hat der E-Träger diese entsprechend den Vorgaben zu überarbeiten und erneut vorzulegen. Für eventuelle zeitliche Verzögerungen übernimmt die Stadt keine Verantwortung. Eine Teilung der Leistungen in mehrere Ausschreibungen ist nur im Rahmen der Vorschriften der VOB, Teil A, gestattet.

(4) Das Vergabeverfahren wird von der Stadt Dortmund beim Vergabe- und Beschaffungszentrum durchgeführt. Nach Freigabe der Leistungsbeschreibungen, -verzeichnisse und sonstigen Unterlagen werden diese von dem Tiefbauamt an das Vergabe- und Beschaffungszentrum übergeben, damit von dort aus das Vergabeverfahren eingeleitet werden kann.

(5) Das Vergabe- und Beschaffungszentrum stimmt sich nach Erhalt der Unterlagen mit dem Erschließungsträger über die Terminplanung des Vergabeverfahrens und die bei freihändigen Vergaben und beschränkten Ausschreibungen anzuschreibenden Bieter ab.

. . .

(6) Das Vergabe- und Beschaffungszentrum erstellt den Vergabemerkmerk inklusive Vergabevorschlag. Die Genehmigung zur Auftragserteilung erfolgt durch das Tiefbauamt und wird schriftlich erteilt.

§ 4
Allgemeine Ausbaubedingungen für die Erschließung

(1) Für die Ausführung der Erschließungsarbeiten sind die vom Tiefbauamt genehmigten Ausbaupläne maßgebend. Die Arbeiten sind durch fachlich geeignete und vom Tiefbauamt zugelassene Unternehmer nach näheren Angaben und unter Aufsicht der Stadt nach DIN-Vorschriften und den technischen Bedingungen und Richtlinien für den Straßenbau im Gebiet der Stadt Dortmund in der letztgültigen Fassung auszuführen.

(2) Vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten ist der Vorhabenträger verpflichtet, sich mit der Stadt (Tiefbauamt) in Verbindung zu setzen.

(3) Absperrmaßnahmen in öffentlichen Straßen sind entsprechend der Anweisung des Tiefbauamtes und der zuständigen Polizeibehörde durchzuführen.

(4) Die Fachdienststellen überwachen die ordnungsgemäße Herstellung während der Bauzeit soweit, dass bei Ab- bzw. Übernahme der Anlagen Unstimmigkeiten weitgehend vermieden werden.

(5) Die Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen und die Prüfungen am fertigen Bauwerk sind im erforderlichen Umfang gemäß den technischen Vorschriften und Richtlinien durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Stadt (Tiefbauamt) vor der Abnahme vorzulegen.

§ 5
Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

(1) Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Durchführung der Einzelmaßnahme umfasst deren Planung in RE-Entwurfsqualität, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung. Sie umfasst auch alle sonstigen, für die Bauausführung notwendigen Untersuchungen sowie die Abstimmung der Bauarbeiten mit sämtlichen Trägern öffentlicher Belange.

(2) Der Vorhabenträger beauftragt die Planungsleistung auf der Grundlage der HOAI Teil VII „Leistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen“ in Abstimmung mit der Stadt (Tiefbauamt) an ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.

(3) Mit den Bauarbeiten darf frühestens begonnen werden, wenn im Bebauungsplanverfahren der Stand nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht ist und eine rechtsverbindliche Baugenehmigung für die Klinik vorliegt. Des Weiteren muss die Stadt dem Baubeginn für die öffentlichen Straßenbaumaßnahmen zugestimmt haben.

(4) Der Vorhabenträger hat dafür zu sorgen, dass die Baumaßnahmen den anerkannten Regeln der Bautechnik und den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung entsprechen.

(5) Vor Ausführung der Arbeiten hat der Vorhabenträger der Stadt (Tiefbauamt) unentgeltlich die Pläne (Ausführungspläne) in Planform und auf Datenträger über die auszuführenden Maßnahmen zu übereignen. Die Übergabeform sowie die Anzahl der zu fertigenden Kopien bzw. Ausdrucke wird seitens der Stadt (Tiefbauamt) vorgegeben.

(6) Die Verkehrssicherung im Bereich der Baumaßnahme obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger kann diese Leistung auf die ausführende Firma übertragen.

§ 6
Zusatz- bzw. Anschlussarbeiten für die Erschließung

(1) Alle sonstigen Maßnahmen, die durch die Erschließung der Klinik erforderlich werden, z. B. die verkehrlichen Anbindungen an die Straße Am Rombergpark, die Umlegung von Versorgungsleitungen, Beleuchtung usw. hat der Vorhabenträger auf seine Kosten vorzunehmen.

(2) Änderungen im vorhandenen Straßenraum dürfen nur mit Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Dortmund durchgeführt werden. Die Fachplanungen zur Anbindung an die o. g. Straßen wurde dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

(3) Wegen der Lage etwa vorhandener Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser- und Strom-, Telefonleitungen usw.) hat sich der Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

§ 7
Ab- und Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Nach Fertigstellung der in §§ 2, 5 und 6 angegebenen Arbeiten innerhalb der bestehenden Erschließungsanlagen werden die Umbauarbeiten von der Stadt (Tiefbauamt) - bei der auch die Endtermine der jeweiligen Gewährleistungsfristen festgelegt werden - abgenommen. Für später nicht mehr erkennbare bzw. prüfbare Leistungen sind Zwischen- oder Teilabnahmen z. B. für das Planum und nicht gebundene Tragschichten durchzuführen. Die Ergebnisse sind durch Abnahmeprotokolle (Formblattmuster) festzuhalten.

(2) Das Untersuchungsprotokoll muss dem Tiefbauamt mindestens zwei Wochen vor dem Begehungstermin zur Prüfung übergeben werden.

(3) Die fertiggestellten Maßnahmen in den öffentlichen Erschließungsanlagen sollen nach gemeinsamer Begehung mit der Stadt (Tiefbauamt) kosten- und lastenfrei in die Unterhaltung der Stadt Dortmund übernommen werden. Über die Begehung wird eine Niederschrift gefertigt. Die Maßnahmen in den Erschließungsanlagen werden, sofern alle Vertragsbedingungen erfüllt sind und keine wesentlichen Mängel festgestellt wurden, mit dem Tag, der auf die Begehung folgt, abgenommen. Bei der Begehung festgestellte geringfügige Mängel sind innerhalb eines Monats zu beseitigen und die Beseitigung der Stadt (Tiefbauamt) schriftlich mitzuteilen.

(4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, mit den bauausführenden Firmen mindestens die gleichen Gewährleistungsfristen von 5 Jahren in Anlehnung an § 634a BGB zu vereinbaren, die für die Bauverträge zwischen der Stadt und den Unternehmern gelten. Der Vorhabenträger haftet während der Gewährleistungsfristen für die Beseitigung aller Mängel, die auf vertragswidrige Leistungen zurückzuführen sind.

(5) Einen Monat vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfristen erfolgt eine Begehung der Erschließungsanlagen durch Vertreter des Vorhabenträgers und der Stadt (Tiefbauamt). Die Unterlagen müssen 2 Monate vorher eingereicht werden.

(6) Grundstücksentwässerung, Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Flächen und andere gemeinschaftliche Anlagen werden von der Stadt nicht übernommen.

(7) Die Zahlung sonstiger öffentlicher Abgaben, insbesondere der Abwassergebühren, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 8
Ausbau von Erschließungsanlagen durch die Stadt

Ansprüche auf Ausbauarbeiten an den angrenzend bestehenden Straßen können vom Vorhabenträger nicht gestellt werden. Den Zeitpunkt des Straßenausbaus bestimmt die Stadt. Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten sind - soweit erforderlich - vom Vorhabenträger auf seine Kosten im Einvernehmen mit der Stadt anzulegen.

§ 9
Kosten der Erschließungsmaßnahmen und Kostentragung

(1) Sämtliche Kosten für die unter den §§ 2, 5 und 6 genannten Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.
Für die Baumaßnahmen in der Straße Am Rombergpark werden schätzungsweise 74.712,08 € inkl. Nebenkosten einschließlich Mehrwertsteuer veranschlagt.

(2) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat der Vorhabenträger eine Bürgschaft zu hinterlegen. Näheres ist im § 12 dieses Vertrages geregelt.

§ 10
Grünordnerische Maßnahmen

(1) In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Umweltbericht (Davids, Terfrüchte + Partner Landschaftsarchitektur - Umweltplanung - Stadtentwicklung, Essen,) als Teil B zur Begründung sind die Maßnahmen zur Begrünung in dem Sondergebiet beschrieben. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB als Pflanzgebote festgesetzt.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der nachfolgend genannten Pflanzgebote in dem Sondergebiet:

- Begrünung der Stellplatzanlage mit 21 großkronigen Laubbäumen.

. . .

- Herstellung von mindestens 670 m² extensiver Dachbegrünung
- Herstellung einer Strauchpflanzung im nordöstlichen Planbereich.
- Herstellung einer Laubholz- Schnitthecke im südwestlichen Planbereich.

Die Baumscheiben sind mit Baumsubstrat entsprechend der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V.) herzustellen, der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ betragen. Die Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen. Die Bäume müssen den Mindestanforderungen nach FLL entsprechen, Stammumfang 18 - 20 cm, 3x v. m. Drahtballierung.

Für die Gestaltung und Realisierung der Begrünungsmaßnahmen gelten die Ausführungsgrundsätze der Anlage der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“ der Stadt Dortmund in der aktuell gültigen Fassung. Die Arbeiten sind von einem Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen.
Die Beseitigung festgestellter Mängel bis zum Ablauf der Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung (Bäume 4 Jahre; Gehölzflächen 3 Jahre, Dachbegrünung 3 Jahre) obliegt dem Vorhabenträger und ist von ihm kostenmäßig zu tragen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen durchzuführen. Weiterhin verpflichtet er sich, nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Abteilung Städtebau 61/4-5) die Abnahme der Begrünungsmaßnahmen zu beantragen. Zum Nachweis wird ein Abnahmeprotokoll erstellt. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt dem Vorhabenträger.

Sollten die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nicht oder nicht fristgerecht durchgeführt worden sein, erfolgt Ersatzvornahme durch die Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers.

(4) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat der Vorhabenträger eine Bürgschaft zu hinterlegen (vgl. § 12 des Vertrages). Grundlage für die Bürgschaft ist die Kostenzusammenstellung vom Davids, Terfrüchte + Partner Landschaftsarchitektur - Umweltplanung - Stadtentwicklung, Essen (23.05.2012), die Anlage des Vertrages ist. Die Kosten für die Begrünungsmaßnahmen betragen:

Gesamt (Netto)	**41.298,80** €
Plus 19 % MwSt.	7.846,77 €
Gesamt (Brutto)	**49.145,57 €**

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die mittels Erhaltungsgebot festgesetzten geschützten Laubbäume zu erhalten und für die dauerhafte Sicherung Sorge zu tragen. Der Vorhabenträger sichert zu, die ausführenden Baufirmen in die Pflicht zu nehmen, die einschlägigen DIN-Normen zum Baumschutz einzuhalten. Der Vorhabenträger trägt die Verantwortung, die aus Gründen der Pflege des Ortsbildes zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einwirkungen, wie z. B. Abgrabung / Aufschüttung im Wurzelbereich, Schnittmaßnahmen im Kronenbereich, bauliche Maßnahmen mit resultierender Versiegelung oder Verdichtung, zu schützen. Der Vorhabenträger sichert zu, ggf. notwendig werdende Schnittmaßnahmen mit der Stadt -Umweltamt- abzustimmen.

. . .

§ 11
Sonstige Maßnahmen

Sollten bis zum Satzungsbeschluss weitergehende Regelungen insbesondere im Hinblick auf verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich sein, ist dieser Durchführungsvertrag Teil B entsprechend zu ergänzen.

§ 12
Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang

(1) Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung auf Kosten des Vorhabenträgers entweder selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Dabei sind die beabsichtigten Maßnahmen anzukündigen.

Bei Gefährdung der Verkehrssicherheit können Aufforderung, Fristsetzung und Ankündigung unterbleiben. In diesem Fall hat die Stadt das Recht, die Maßnahmen sofort auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Die Stadt setzt den Vorhabenträger jedoch unverzüglich in Kenntnis.

(2) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat der Vorhabenträger vor Aushändigung dieses Vertrages zwei unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften eines deutschen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB beizubringen. Eine Bürgschaft ist zu erbringen in Höhe der voraussichtlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen. Eine zweite Bürgschaft ist zu erbringen in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Begrünungsmaßnahmen.

a) Sicherung der Erschließungsmaßnahmen in Höhe von **74.712,08 €**
Hierüber ist vom Vorhabenträger eine Bürgschaftserklärung in Höhe von
74.712,08 €
in Worten: **vierundsiebzigtausendsiebenhundertundzwölf $^{08}/_{100}$ Euro** ab zugeben.

b) Sicherung der Begrünungsmaßnahmen in Höhe von **49.145,57 €**
Hierüber ist vom Vorhabenträger eine Bürgschaftserklärung in Höhe von
49.145,57 €
in Worten**: neunundvierzigtausendeinhundertfünfundvierzig $^{57}/_{100}$ Euro** abzugeben.

Der verbürgte Betrag vermindert sich auf Antrag des Vorhabenträgers jeweils um die von der bauausführenden Firma zu bestätigenden Zahlungen, die der Vorhabenträger für die ihm übertragenen und ausgeführten Arbeiten leistet, höchstens jedoch bis zur Höhe der noch auszuführenden Restarbeiten. Die Verminderung der Bürgschaftssumme erfolgt durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4-6) nach Vorlage und Prüfung der Rechnungen. Die Minderungsbeträge müssen anhand der vorgelegten Rechnungen mindestens 10.000,- € betragen.

. . .

(3) Der Stadt stehen die Bürgschaften bis zur Abnahme durch das Tiefbauamt bzw. das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zu. Vor Rückgabe der Bürgschaftsurkunden ist jeweils eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der gesamten Herstellungskosten beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zu hinterlegen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die ursprünglichen Bürgschaften auf die Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % zu reduzieren.

Mängel, die nach Abnahme der Grünmaßnahmen festgestellt werden, sind von dem Investor vor einer weiteren Verringerung der Bürgschaftssumme zu beseitigen.

§ 13
Einleitungsbeschränkung / Überflutungsschutz

(1) Der Bau der Entwässerungsanlagen in der Sondergebietsfläche erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers. Die Unterhaltung der privaten Entwässerungsanlagen obliegt dem Vorhabenträger auf Dauer.

(2) Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser kann ohne Einschränkung in den nordöstlich der Straße Am Rombergpark gelegenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

(3) Bei dem o.g. Gebiet handelt es sich um ein Sondergebiet, das mit einer Reha-Klinik und Stellplätzen bebaut werden soll. Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in die zukünftig offengelegte Schondelle einzuleiten. Aus Sicht des Gewässerschutzes ist eine Einleitungsbeschränkung auf 10 l/s (Liter auf Sekunde) zwingend einzuhalten. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück gebaut und unterhalten werden.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens die wasserrechtlichen Genehmigungen und den Überflutungsnachweis zu erbringen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept und dem Überflutungsnachweis (Kaiser Ingenieure, 28. März 2012) zur Herstellung der erforderlichen Rückhaltevolumen für den Überflutungsfall einzuhalten. Bis zu einem 30-jährigen Bemessungsereignis werden die Niederschlagsmengen auf dem Grundstück der Klinik zurückgehalten. Der Entlastungspunkt des Notüberlaufes wird an der süd-östlichen Grundstücksgrenze festgelegt (Lageplan Überflutungsschutz, Kaiser Ingenieure, Dortmund, 28.03.2012). Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass für das Sondergebiet dauerhaft der Entlastungspunkt für den Notwasserweg gesichert wird.

§ 14
Energiestandard

(1) Die Stadt Dortmund hat das Ziel, den Zuwachs an CO_2-Emissionen an Neubaustandorten zu begrenzen. Mit der Festlegung des Energiestandards für neue Gebäude und der Verpflichtung zur Vorlage von Energiekonzepten soll der Energiebedarf gemindert und Energie effizienter genutzt werden und regenerative Energien im Neubaubereich verstärkt zum Einsatz kommen.

. . .

(2) 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.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet, sich die unter Abs. 2 genannten Vorgaben durch geeignete technische Maßnahmen einzuhalten. Der Nachweis hat mit dem Bauantrag zu erfolgen.

§ 15
Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
Sofern die Stadt Dortmund den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haftet der Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Vertragsübernehmer als Gesamtschuldner.

§ 16
Allgemeine Vertragsbestimmungen

(1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.

(3) Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.

(4) Soweit der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW.
Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen. Der Vorhabenträger legt seinen von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages fort.

. . .

(5) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.

(6) Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund, soweit der Vorhabenträger Kaufmann i. S. des HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.

(7) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

§ 17
Vorwegbindung des Rates der Stadt und der betroffenen Bezirksvertretung

Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt bei seinen Entscheidungen in den Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann. Ein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 18
Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für öffentliche oder künftig öffentliche Flächen dieses Vertrages beziehen, folgendes zu vereinbaren:

„Die Stadt Dortmund hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehenen Zweck der Bebauungsplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt Dortmund verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt Dortmund wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk.
Vor einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planunterlagen und des ausgeführten Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt Dortmund, soweit zumutbar, zu hören. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.
Veröffentlichungen dürfen die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangabe auch der Stadt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingeni-

. . .

eurbüros bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt Dortmund. Diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigen Gründen verweigern.
Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt Dortmund ist mit den vom Vorhabenträger vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt Dortmund mehr geltend."

(2) Der Vorhabenträger sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z.B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die der Vorhabenträger beauftragt hat und zum Zwecke der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann. Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblicher Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass der Vorhabenträger sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Vorhabenträger vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 19
Schlussbemerkungen

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass für den vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Hom 293 entweder die vorgezogene Planreife gemäß § 33 BauGB attestiert wird oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Münster, den _____
Für den Vorhabenträger
vertreten durch

_____
[redacted]
(Prokurist)

Dortmund, den _____
Für die Stadt Dortmund
der Oberbürgermeister

_____
Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Münster, den _____
Für den Vorhabenträger
vertreten durch

_____
[redacted]
(Prokurist)

Dortmund, den _____
Für die Stadt Dortmund
der Oberbürgermeister
in Vertretung

_____
Martin Lürwer
Stadtrat

Begründung

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans
- nördlich Am Rombergpark -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Die Begründung besteht aus zwei Teilen. Teil B, der Umweltbericht, ist gleichzeitig Teil B der Begründung zum VEP Hom 293.

Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.	Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich und Umgebung	3
3.	Art der Änderung	3
4.	Anlass und Ziele der Änderung	3
5.	Planungsrechtliche Situation	4
6.	Städtebauliches Konzept	5
7.	Umweltbelange	5
8.	Ver- und Entsorgung	9
9.	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	9
10.	Flächenbilanz	9

1. Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich 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).

Der Änderungsbereich der 36. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des parallel in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark -.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich und Umgebung

Der Änderungsbereich des vorhabenbezogenen (VEP) Bebauungsplanes Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark - umfasst eine Fläche von ca.1,2 ha. Die Fläche wird als Grünland genutzt und ist unbebaut. Nach Nord-Westen steigt die mit einzelnen Bäumen bewachsene Böschungskante an. Südwestlich grenzt das Grundstück der WIHOGA an. Im Süd-Osten nordwestlich der öffentlichen Stellplatzanlage befindet sich geschützter Baumbestand. Die bestehende an die Straße Am Rombergpark angrenzende öffentliche Stellplatzanlage ist dem Rombergpark zugeordnet und bleibt erhalten. Sie liegt nicht im Geltungsbereich des VEP. Im Nordosten grenzt ein öffentlicher Weg an. Im Anschluss daran befindet sich eine derzeit für die Realisierung der Schondellefreilegung gerodete Waldfläche.

3. Art der Änderung

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) vom 31.12.2004 stellt für den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotelfachschule“ (HFS) dar. Beabsichtigt ist nun die Zweckbestimmung „Einrichtung des Gesundheitswesens“ (EGW).

4. Anlass und Ziele der Änderung

Die Fläche, die unmittelbar östlich an das Grundstück der Hotelfachschule WIHOGA (VEP Hom 286) angrenzt, ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zeckbestimmung „Hotelfachschule“ (HFS) dargestellt. Der Bedarf, auf dieser Fläche die vorhandene WIHOGA zu erweitern oder eine zusätzliche Hotelfachschule einzurichten, ist nicht vorhanden.

Die Johanniter Ordenshäuser Bad Oeynhausen gGmbH beabsichtigen, sich mit einer Reha-Klinik in Dortmund anzusiedeln. Im Zusammenhang mit dem auf der Süd-Ostseite der Straße Am Rombergpark geplanten Medizinischen Dienstleitungszentrum und Beherbergungsgewerbe mit Parkgastronomie am Rombergpark bietet sich an, auf der Fläche nordöstlich der WIHOGA eine Einrichtung des Gesundheitswesens anzusiedeln. Ziel der Stadt Dortmund ist es, auf der Fläche südlich Am Rombergpark unter Einbeziehung des ehemaligen Gutes Brünninghausen eine neue Entwicklungseinrichtung mit dem Schwerpunkt auf Wellnesscenter und andere gesundheitsorientierte Dienstleistungen sowie Hotel und Parkgastronomie einzurichten. Dieser Standort kommt für die geplante Einrichtung der Johanniter Reha-Klinik nicht in Frage.

Geplant ist eine Reha- Klinik mit bis zu 201 Betten für stationäre Behandlung und ca. 80 teilstationäre Behandlungsplätze. Insgesamt sind ca. 16.500 m² Bruttogrundrissfläche mit ca. 99 Stellplätzen vorgesehen.

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 – Klinik nördlich Am Rombergpark – und die damit geplante Reha- Klinik geschaffen werden.

5. Planungsrechtliche Situation

Der **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Planbereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Damit steht die Planung zunächst im Konflikt mit dem Ziel des Regionalplanes, nach dem in den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit zu sichern ist. Der Bereich ist jedoch im Flächennutzungsplan ohnehin schon als Sondergebiet dargestellt, so dass es sich nur um eine Änderung der Zweckbestimmung handelt. Neue Bauflächen werden nicht in Anspruch genommen. Zudem ist die Fläche mit einer Größenordnung von ca. 1,2 ha Richtung Westen und Osten durch Verkehrsstraßen und Richtung Südwesten durch die bestehende Hotelfachschule begrenzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist ohnehin nur eingeschränkt möglich. Vor diesem Hintergrund werden der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten. Die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage sind durch die Überplanung der 1,2 ha großen Fläche nicht gefährdet. Auf Grund der Topografie und der Inselage ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung schwierig. Die Wiesenfläche wird nicht durch einen Landwirt bewirtschaftet, sondern vom naheliegenden Dortmunder Zoo zur Heugewinnung genutzt.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes wurde beim Regionalverband Ruhr (RVR), der seit dem 21.10.2009 als zuständige Behörde für die Erteilung des landesplanerischen Einvernehmens zuständig ist, mit dem Schreiben vom 28.02.2011 abgefragt. Mit Datum vom 29.04.2011 ist die landesplanerische Zustimmung erteilt worden.

Der Änderungsbereich 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 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 Änderungsbereich keine Festsetzungen getroffen.

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 „Einrichtung des Gesundheitswesens“ zu ändern.

Im Änderungsbereich besteht großteils kein rechtskräftiger **Bebauungsplan**. Lediglich für eine Teilfläche an der Straße Am Rombergpark setzt der Bebauungsplan Hom114 (Rechtskraft: 6.12.1968) öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Fläche wird für den Straßenausbau nicht mehr benötigt. Mit dem VEP Hom 293 wird der Bebauungsplan Hom 114 in dem Teilbereich gleichzeitig geändert. Der übrige Änderungsbereich ist nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen.

6. Städtebauliches Konzept

Die Gebäudekonzeption und Höhenentwicklung orientiert sich an der Topografie. Das Gelände steigt von 93,36 m ü.NN im Nordosten um etwa 8 m auf 101,41 m ü.NN nach Westen an. Das Grundrissdiagramm zeigt eine Gebäudestruktur mit einem parallel zur Nordwestgrenze geplanten Basisbaukörper mit drei rechtwinklig dazu gestellten, in unterschiedlichen Längen dem Grundstücksverlauf folgenden Nebenflügeln. Es ist vorgesehen, eine Geschossebene dieses vierteiligen Baukörpers in die Hanglage der vorhandenen Topographie des Grundstückes einzuschieben. Die Vorgaben für die Höhe der Gebäude sind abgeleitet aus dem westlich angrenzenden VEP für die WIHOGA. Die maximale Traufhöhe ist danach fixiert auf 115,50 m über NN. Damit ist die Realisierung eines fünfgeschossigen Baukörpers möglich.

Die Erschließung soll von der Straße Am Rombergpark her im südwestlichen Plangebiet (westlich der bestehenden Anbindung zum öffentlichen Parkplatz) erfolgen. Die Erschließung der öffentlichen Stellplatzanlage und der Klinik soll über eine gemeinsame Zufahrt abgewickelt werden. Über die B 54 ist das Projekt direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die verkehrliche Abwicklung und die erforderliche Anzahl der Stellplätze wurden in einem Verkehrsgutachten (Planersocietät, Dortmund, Oktober 2011) untersucht bzw. ermittelt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist außerhalb der öffentlichen Stellplatzanlage südwestlich und südöstlich des geplanten Gebäudekörpers vorgesehen.
Das Konzept sieht insgesamt 99 Stellplätze vor.

Fußläufig ist die geplante Einrichtung über eine Fußgängerbrücke an den Botanischen Garten Rombergpark angebunden.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Änderungsbereich über die Stadtbahnlinie U49 und die Buslinien 440 und 445 der Dortmunder Stadtwerke angebunden. Die Haltestelle „Rombergpark" liegt in unmittelbarer Nähe.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und zusammenfassend bewertet. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Für die 36. Änderung des F- Plans sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes (Davids, Terfrüchte + Partner, Essen, Mai 2012) dargestellt:

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 Masterplan 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 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 Brünninghausen“ 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 Umweltbericht (Kap. 7) dargestellt.
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. Es ergibt sich gesamt eine Ausgleichsfläche von 10.260 m^2. Heute stellt sich die Fläche als Ackerfläche dar. Diese Fläche soll nun zu einer extensiven Grünlandfläche entwickelt werden.
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Auftrag des Amtes für Liegenschaften durch das Umweltamt.

7.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Betrachtung zu dem Planungsvorhaben stellt mit Bezug auf die potenziell vorkommenden "planungsrelevanten Arten" fest, dass sie vom Planvorhaben nicht, bzw. nicht erheblich betroffen sind. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Habitatausstattung im Eingriffsraum selbst in aller Regel ausgeschlossen werden. 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.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 aufgenommen.

7.3 Altlasten

In der Karte der Altstandorte und Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen ist der Änderungsbereich nicht gekennzeichnet. Auch sonst liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

7.4 Methangasaustritte

In der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt der Änderungsbereich in der Zone 0. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

7.5 Bergbau

Im Rahmen der bergbaulichen Sicherung ist seinerzeit (im Jahre 2005) nicht nur das Grundstück der WIHOGA, sondern auch teilweise der jetzt zur Überplanung anstehende Bereich untersucht worden. Nach heutigen Erkenntnissen ist eine zusätzliche Untersuchung durch Erkundungsbohrungen erforderlich. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Erkundungen die ggf. erforderliche Verfüllungen durchzuführen. Die Maßnahme soll zum Zeitpunkt der Baureifmachung des Grundstückes umgesetzt werden.
Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Umgrenzung von Flächen, unter denen Bergbau umgeht) gekennzeichnet.

7.6 Kampfmittel

Nach dem Kartenwerk zu möglichen Kampfmitteln liegt der Änderungsbereich 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.
Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

7.7 Lärmschutz

Es wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 ein schalltechnisches Gutachten (ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Dortmund, April 2012) erstellt.

<u>Verkehrslärm</u>
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. In Hinblick auf die Verkehrsanbindung und die sonstigen Umfeldbedingungen weist das Grundstück eine sehr gute Eignung für einen Klinkstandort auf. Andere Grundstücke die diese Eignung aufweisen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden, insbesondere unter Beachtung der Gebietsvorgaben des Flächennutzungsplanes. Die vorgenannten Aspekte überwiegen die Einschränkungen, die sich aus der Verkehrslärmbelastung ergeben.
Durch die textliche Festsetzung "Vorkehrungen zur Einhaltung der Innenschallpegel" wird im vorhabenbezogenen 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 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Gewerbelärm
Die Berechnungsergebnisse der Auswirkungen der Stellplatzanlage der WIHOGA auf die Kliniknutzung zeigen, dass lediglich die südwestliche Fassadenseite des Längsbaukörpers von Richtwertüberschreitungen der TA Lärm betroffen ist. Es wird daher für diese Fassadenseite im VEP Hom 293 die Festsetzung getroffen, dass öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume unzulässig sind.

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 tags und nachts an den Ostfassaden der drei Gebäuderiegel auftreten können. Durch eine durchgeführte Geräuschmessung (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. Mit dem Nachweis des dauerhaften Fremdgeräusches ist keine Änderung der bestehenden Kontingentierung für den Bebauungsplan Hö 253 erforderlich und für den VEP Hom 293 mit keinen Belastungen durch Gewerbelärm auszugehen, da diese durch die Fremdgeräusche dauerhaft überdeckt und somit nicht wahrgenommen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Bebauung
Zur Sicherstellung der für die Wohnbebauung am Gartenweg einzuhaltenden Richtwerte wird auf der Grundlage der schallgutachterlichen Ergebnisse durch eine Festsetzung im VEP Hom 293 die Gesamtschallleistung der Lüftungsanlage auf dem Dach der Klinik begrenzt.

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 Auswirkungen des Zusatzverkehrs durch das geplante Vorhaben auf Wohngebäude auf der Straße „Am Rombergpark“ 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.

7.8 Schutz vor Luftschadstoffen
Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich können daher gesundheitsschädliche Belastungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe ausgeschlossen werden. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Luftschadstoffen werden nicht erforderlich.

7.9 Stadtklima
Die Klimaanalyse berücksichtigt die Bestandsgebäude der Hotelfachschule WIHOGA bzw. die Gesamtdarstellung der Fläche im Flächennutzungsplan noch nicht.

Aufgrund der Planungshinweise in der Klimaanalyse wurde eine stadtklimatische Ersteinschätzung (Geographisches Institut Ruhr-Universität Bochum: Stadtklimatische Ersteinschätzung, Bochum, Februar 2012) 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.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Entwässerung Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Klinik kann ungedrosselt in den vorhandenen öffentlichen Kanal südlich des Änderungsbereichs eingeleitet werden.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten Grundstücken

Da der Änderungsbereich unbebaut ist, greifen die Anforderungen des § 51a LWG (Landeswassergesetz) zur Versickerung des Niederschlagswassers. Das Entwässerungskonzept (Kaiser Ingenieure, Dortmund, März 2012) sieht für das Niederschlagswasser der befestigten Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereich und somit im Änderungsbereich Folgendes vor:
Die auf dem Grundstück anfallenden Abflüsse werden mit Hilfe einer unterirdischen Regenwasserrückhaltung gedrosselt in das zukünftig östlich des Änderungsbereiches vorbeiführende Gewässer (Schondelle) eingeleitet. Die Schondelle wird auf der Grundlage eines Planfeststellungsbeschlusses nach § 31 WHG derzeit naturnah umgestaltet bzw. ausgebaut.
Es ist eine Mulde zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen im östlichen Änderungsbereich sowie eine Dachbegrünung der niedrigen Gebäudeteile vorgesehen.

8.3 Versorgung

Der Anschluss der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser) erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen an das vorhandene Netz.

9. Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

In der Bodendenkmalkarte ist keine Verdachtsfläche im Änderungsbereich eingetragen und es liegen hierzu keine Hinweise vor. Vorsorglich wurde ein Hinweis zu Bodendenkmälern in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

10. Flächenbilanz

Sondergebiet Zweckbestimmung
- Einrichtung des Gesundheitswesens - : ca. 1,2 ha

Der Umweltbericht (Planungsbüro Davids, Terfrüchte + Partner, Essen, November 2012) bildet Teil B der Begründung.

Dortmund, den 07.11.2012

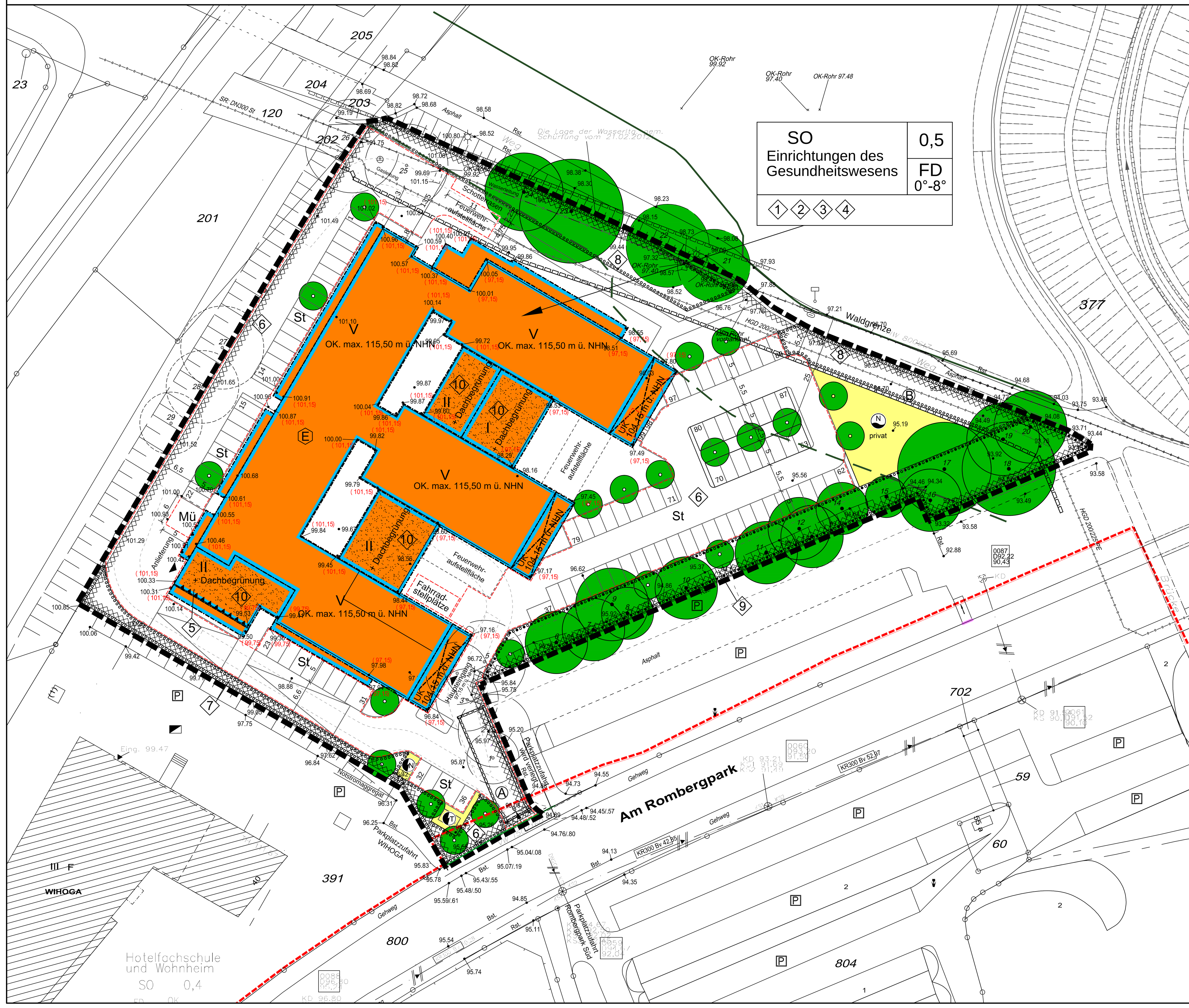
Wilde
Fachbereichsleiter

Funktion	61/4-6 SB Seegräber	61/4-6 TL Jakumeit	61/4-4 SB Schulz	61/4-5 Freiraum Aab	61/4-4 TL Greve	61/4 BL Nickisch	61 FL Wilde	Büro 6/Dez	Büro OB
Datum									
Hand- zeichnen									

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark -

- Gleichzeitig teilweise Änderung des Bebauungsplanes Hom 114 -

M. 1:500



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. III FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 2-11 BauNVO)

SO — Sondergebiet
Zweckbestimmung : Einrichtungen des Gesundheitswesens

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

OK max. = 115,50 m ü. NHN — max. Höhe der baulichen Anlagen über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Überbauung ab einer Höhe (Unterkante Geschossdecke) von 104,15 m ü. NHN zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Private Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Elektroversorgungsanlagen (privat)

T — **T**rafostation

N — **N**otstromaggregat

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

Mü — Aufstellfläche für Müll- und Recyclingcontainer

Ⓐ — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. ◇1 — Zuordnung einer textlichen Festsetzung

Ⓔ Ⓐ — Zuordnung der Ausgleichsflächen oder Maßnahmen zu den mit Ⓔ gekennzeichneten Grundstücksflächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD — Flachdach

0 - 8° — Dachneigung

Sonstige Darstellungen

5,5 — Bemaßung von Abständen

vorhandene Bebauung

202 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

geschützter Baumbestand, Baumnummern siehe Baumliste

vorhandene Versorgungsleitungen

Einteilung von Stellplätzen (informeller Eintrag)

Waldgrenze mit 25 m Waldabstand

· 97.16 — vorhandene Geländehöhe ü. NHN

(97.16) — geplante Geländehöhe ü. NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hom 114

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ⓛ — Landschaftsschutzgebiet

Teil I
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

◇1 Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen des Gesundheitswesens. Zulässig sind die hierzu notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen:
- Zimmer für stationäre Behandlung
- Praxis- und Therapiebereiche für die stationäre und ambulante Rehabilitation
- Büro- und Verwaltungsräume, Personal- und Sozialräume
- Cafeteria, Speisesaal mit Nebenflächen, Aufenthaltsbereiche für Patienten und Besucher
- Technik-, Lager- und Nebenräume
- Kiosk mit max. 50 m² Verkaufsfläche
- Friseur
- Stellplätze

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

◇2 Die Gebäudehöhe (Abschlusskante des Gebäudes - Attika) darf ein Maß von 115,50 m ü. NHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlagen, Solaranlagen) ist auf maximal 20 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 2,25 m zulässig, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante (Attika) einhalten. Ausgenommen von dem Mindestabstand sind Zu- und Abluftschächte sowie Kamine.

◇3 Die auf dem Baugrundstück festgesetzten Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers und für Versorgungsanlagen dürfen bei der Berechnung der Grundflächenzahl auf die Grundstücksfläche angerechnet werden.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

◇4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch notwendige bauliche Maßnahmen zur Sicherheit der Rettungswege (Feuertreppen) sowie durch Zu- und Abluftschächte und Kamine überschritten werden. Ausgenommen hiervon ist der Sicherheitsstreifen zum nördlich anliegenden Wald.

§ 4 Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

(1) Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

(2) In dem SO-Gebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

◇5 Vorkehrungen zur Einhaltung der Innenschallpegel

Im Planbereich sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch die B 54 und der Straße Am Rombergpark sowie des Schienenverkehrs für das Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Innenschallpegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Bei einem Mittelungspegel an den Fassaden nachts über 50 dB(A), sind entsprechend der VDI- Richtlinie 2719 in den Betträumen der Klinik zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auszuführen.

◇5 In der mit der Signatur ▲▲▲▲ und Ziffer ◇5 gekennzeichneten Fassade, sind öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume ausgeschlossen.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem Gutachten entnommen und bei Bedarf im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

Lüftungsanlagen
Lüftungsanlagen auf dem Dach der Klinik dürfen eine Gesamtschallleistung von LWA = 78 dB(A) unter Berücksichtigung eines 24-h-Betriebs nicht überschreiten.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

◇6 Bepflanzung der Stellplatzanlage
Die Stellplatzanlage ist entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen zu begrünen. Ausbaubedingte Abweichungen können zugelassen werden. Es sind standortgerechte Laubbäume, z.B. Feldahorn (Acer campestre Elsrijk) und Hainbuche (Carpinus betulus) mit einem Anpflanzstammumfang von18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ groß sein. Die Pflanzflächen sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇7 Gehölzpflanzung
Die mit der Ziffer ◇7 gekennzeichnete Fläche ist mit einer Laubholz-Schnitthecke z.B. Hainbuche (Carpinus betulus) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

◇8 Gehölzpflanzung
Die mit der Ziffer ◇8 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer Strauchpflanzung zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Im Bereich des Leitungsrechtes Ⓑ, sind nur flachwurzelnde Sträucher und Hecken zu verwenden.
Die Art und Qualität für die Gehölzpflanzung sind der Pflanzliste im Anhang des Umweltberichtes zu entnehmen.

◇9 Baumerhalt
Zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes im südlichen Planbereich sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Eine Einfriedung in Form eines Zaunes ist lediglich entlang der südlichen geplanten Stellplatzreihe (mit max. 50 cm Richtung Süden) zulässig.

◇10 Dachbegrünung
Die Dachflächen der mit der Signatur gekennzeichneten Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2008 flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 7 Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu den "Eingriffsbereichen", in denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind.
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Ⓐ festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird der mit Ⓔ bezeichneten Eingriffsfläche zugeordnet.

§ 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

◇11 Die mit der Ziffer ◇11 festgesetzte Ausgleichsfläche ist in eine extensive Grünlandfläche umzuwandeln, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 9 Flächen für Rückhaltung von Versickerungen von Niederschlagswasser.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

(1) Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in das östlich des Geltungsbereiches vorhandene Gewässer (Schondelle) einzuleiten. Die Einleitungsbeschränkung beläuft sich auf 10 l/s (Liter pro Sekunde). Diese Beschränkung ist zwingend einzuhalten. Zur Einleitung in das Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf dem Grundstück nachzuweisen.

(2) Für den Überflutungsschutz sind die Niederschlagsmengen bis zu einem 30-jährlichen Bemessungsereignis auf dem Grundstück der Klinik zurückzuhalten. Das erforderliche Rückhaltevolumen für den Überflutungsfall ist einzuhalten und auf dem Grundstück nachzuweisen.

(3) Die wasserrechtliche Erlaubnis und der Überflutungsnachweis sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

(4) Die Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen sind durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die natürliche Versickerungseignung des anstehenden Bodens im Plangebiet ist durch Vorsorgemaßnahmen im Zuge des Baubeginns zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren noch durch das Lagern von Baumaterial verdichtet werden.

§ 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit Ⓐ gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die DEW hat das Recht, die mit Ⓑ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

§ 11 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Hiervon ausgenommen ist die Niederschlagswasserbeseitigung.

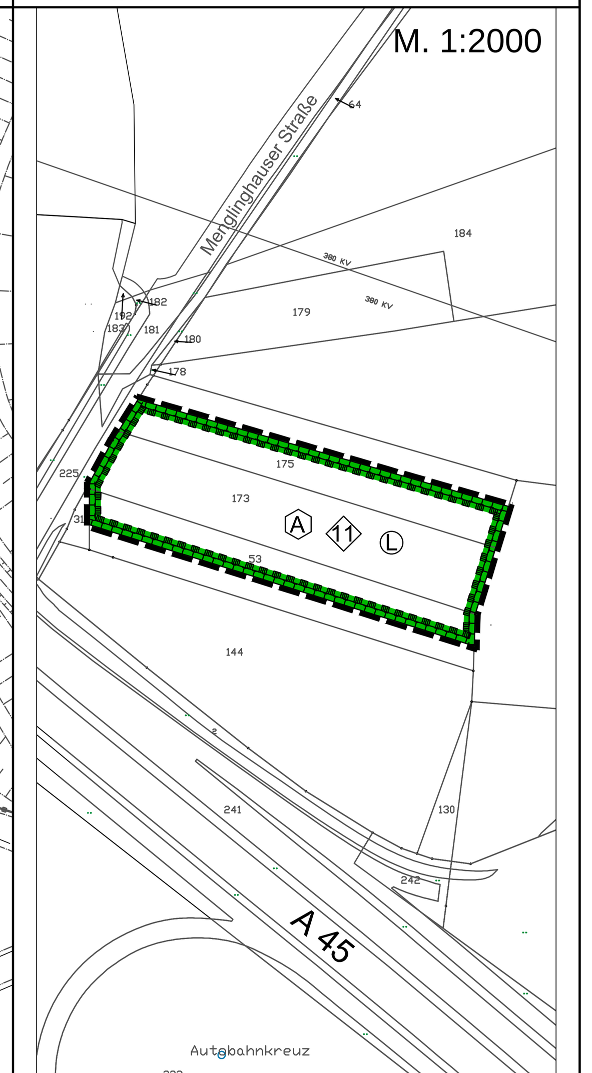
§ 12 Gestaltungsfestsetzung

In dem SO-Gebiet sind zur Einfriedung des Grundstückes angrenzend an die öffentliche Wegefläche an der nordöstlichen Plangebietsgrenze Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (Mindesthöhe 1,50 m) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,50 m betragen. Es sind folgende Arten z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. Zur Sicherheit sind innenliegende, von außen nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Alternativ können die Zäune an der Außenseite des Grundstückes mit Rank- / Kletterpflanzen (z.B. Clematis) begrünt werden.

Externe Ausgleichsfläche für den Planbereich

Gemarkung Persebeck, Flur 1
Flurstücke 173, teilweise 53 und teilweise 175
Fläche: 10.260 m²

M. 1:2000



Baumliste

Nummer	Baumart	Umfang	Höhe	Krone
1	Wildkirsche	1,1 m	12,0 m	10,0 m
2	Birke (3-stämmig)	1,3+1,2+1,15m	19,0 m	14,0 m
3	Wildkirsche	1,4 m	17,0 m	12,0 m
4	Wildkirsche (2-stämmig)	0,8+1,1 m	17,0 m	12,0 m
5	Wildkirsche	1,8 m	17,0 m	16,0 m
6	Ahorn	1,4 m	19,0 m	12,0 m
7	Hainbuche	0,9 m	15,0 m	12,0 m
8	Linde	1,5 m	20,0 m	10,0 m
9	Wildkirsche	1,2 m	19,0 m	14,0 m
10	Ahorn	2,0 m	17,0 m	12,0 m
11	Birke	2,1 m	26,0 m	12,0 m
12	Wildkirsche	1,4 m	23,0 m	12,0 m
13	Birke	1,3 m	23,0 m	12,0 m
14	Esche	1,3 m	24,0 m	10,0 m
15	Ahorn	0,9 m	18,0 m	8,0 m
16	Ahorn	2,0 m	21,0 m	12,0 m
17	Wildkirsche	2,0 m	21,0 m	18,0 m
18	Eiche	1,6 m	18,0 m	18,0 m
19	Esche (2-stämmig)	1,0+1,0 m	20,0 m	14,0 m
20	Berg-Ahorn	2,2 m	18,0 m	14,0 m
21	Linde	2,1 m	23,0 m	14,0 m
22	Linde	2,4 m	23,0 m	16,0 m
23	Linde	2,2 m	27,0 m	20,0 m
24	Linde	2,2 m	26,0 m	15,0 m
25	Birke	1,6 m	10,0 m	16,0 m
26	Zucker-Ahorn	2,2 m	18,0 m	18,0 m
27	Feld-Ahorn (2-stämmig)	1,9+1,9 m	18,0 m	16,0 m
28	Robinie	2,2 m	18,0 m	14,0 m
29	Hainbuche (2-stämmig)	1,2+1,4 m	14,0 m	12,0 m

Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9 37 50, Fax: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

(2) Baumschutzsatzung
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.

(3) Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(4) Bodenaushub
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollen nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

(5) Kampfmittel
Die Fläche wurde luftbildmäßig ausgewertet und nach Kampfmittel abgesucht. Festgestellte Verdachtspunkte wurden überprüft. Als weitere Maßnahme wird das Absuchen der Baugrube durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich.
Die Anfrage zur Untersuchung von Flächen muss durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund (Tel. 0231 / 50-25955 oder 50-22328) mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, kommt also der Verdacht auf Kampfmittel auf, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Stadt Dortmund (Ordnungsamt) oder die Polizei zu verständigen.

(6) Bergbau
Für den mit der Signatur gekennzeichneten Bereich ist tages-/oberflächenaher Bergbau nicht auszuschließen. Im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand zusätzlich zu den vorliegenden Untersuchungen (Bergbaulich-geoteschnische Erkundungen und Flözverfüllungsmaßnahmen, Ingenieurbüro Düffel, Dortmund, Januar 2005) weitere Erkundungsbohrungen und ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

(7) Methanausgasungen
Das Vorhaben befindet sich in der Zone **0** der "Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund". In dieser Zone sind Austritte nicht zu erwarten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

(8) Umweltbericht
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Der Umweltbericht beinhaltet u. a. die Anwendung der Eingriffsregelung sowie Informationen und Bestimmungen, u. a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung der grün- und landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen.

(9) Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:

Zur Vermeidung der baubedingten Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit ist die Baufeldräumung (v. a. Beseitigung von Gehölzen) - wo erforderlich - im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (BNatSchG § 39 (5) Nr.2).

Bestätigt sich der Verdacht, dass ein Höhlenbaum betroffen ist, ist zum Schutz von Fledermäusen auf Durchführung der Rodungsarbeiten in der Zeit außerhalb der Überwinterungsphase in den Herbst (Oktober/November) oder mindestens die Verschiebung der Rodung von Höhlenbäumen auf die Zeit außerhalb der Überwinterungsphase zu achten.
Konkrete Ausführungen können der Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

(10) Energieeffizienz
Gemäß dem Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur Energieeffizienz im Neubau ist für Nichtwohngebäude eine Unterschreitung der EnEV 2009 von 10 % einzuhalten. Ersatzweise können die Dächer begrünt werden (mindestens 50 % der Dachfläche) oder mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256 / SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 24.05.2006 (GV NRW, S. 272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, s. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW, S. 271)

Landeswassergesetz (LWG) i.d.F.der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 2542)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand Juli 2012 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dortmund, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Jürgen Wiegen
44229 Dortmund, Durchstr. 16
Tel.: (0231) 973011-0 * Fax (0231) 70504
www.wiegen-vermessung.de,info@wiegen-vermessung.de

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien hat am 02.03.2011 nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/FNA 213-1) beschlossen, das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 einzuleiten und die Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 04.04.2011 bis 18.04.2011 stattgefunden.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Beauftragte des Landes NRW für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates hat am 28.06.2012 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark - mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister — Beauftragter des Landes NRW für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates der Stadt Dortmund

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark - hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 23.07.2012 bis 31.08.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand Gelegenheit zur Erörterung.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Der Rat hat am .... nach § 10 BauGB sowie in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark - als Satzung beschlossen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV NRW 1999, S. 516) bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark - mit dem Beschluss des Rates vom......................übereinstimmt und dass die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den

Oberbürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in den „Dortmunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. ....vom ....ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark - als Satzung in Kraft getreten.

Dortmund, den

Bereichsleiter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256 / SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 24.05.2006 (GV NRW, S. 272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, s. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW, S. 271)

Landeswassergesetz (LWG) i.d.F.der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 2542)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114–0

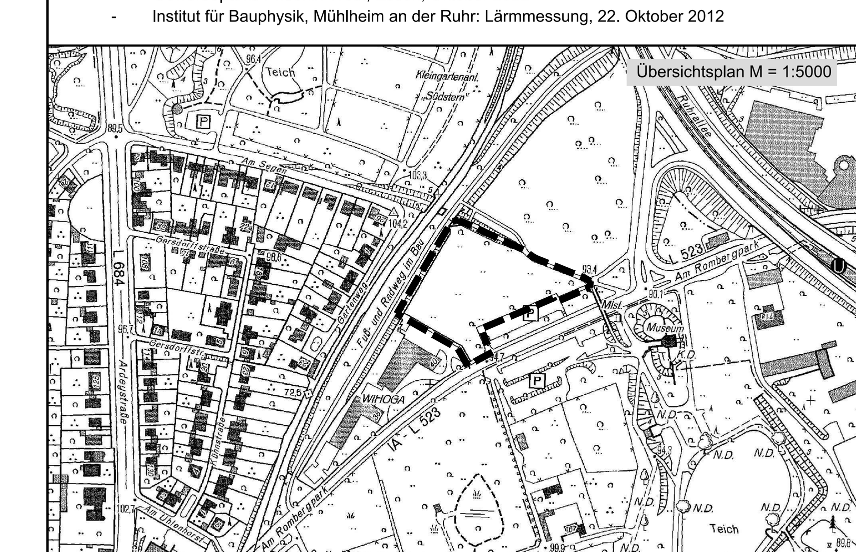
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hom 293 - Klinik nördlich Am Rombergpark -
Gleichzeitig teilweise Änderung des Bebauungsplanes Hom 114

	Stand	Maßstab	Blatt	Abteilung
		1:500	1	61/4

in einem Blatt

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung vom 07.11.2012

Gutachten:
- Der Umweltbericht (Planungsbüro Davids, Terfrüchte + Partner, Essen, November 2012) bildet Teil B der Begründung.
- Geografisches Institut Ruhr-Universität Bochum: Stadtklimatische Ersteinschätzung, Bochum, Februar 2012
- Planungsbüro Davids, Terfrüchte + Partner: Artenschutzrechtliche Prüfung, Essen, April 2012
- Planersocietaet: Verkehrsgutachten Klinik Am Rombergpark, Dortmund, Oktober 2011
- Kaiser Ingenieure: Regenwasserkonzept VEP Hom 293 "Klinik nördlich Am Rombergpark", Dortmund, 28. März 2012
- ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Dortmund, April 2012
- TÜV NORD Systems GmbH & Co.KG: Gutachtenergänzung, Geräuschimmissionen des Gewerbeparks Phoenix-West, Essen, Oktober 2012
- Institut für Bauphysik, Mühlheim an der Ruhr: Lärmmessung, 22. Oktober 2012



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt