Begründung

zum Bebauungsplan Hom 285
- südlich Am Rombergpark -

Teil A

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 5
2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes 6
3. Bestandssituation im Plangebiet 6
4. Entwicklungskonzept 7
4.1 Funktionale und räumliche Bezüge 7
4.2 Erinnerungsort Haus Brünninghausen 8
4.3 Bewertung des ehemaligen Gebäudebestandes 8
4.4 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept der Projektentwicklerin 10
4.5 Gestaltungsbeirat 11
4.6 Grünordnerisches Konzept 11
5. Erschließung 15
5.1 Öffentliche Erschließung 15
5.2 Private Erschließung / Stellplatznachweis / Fahrradabstellplätze 15
5.3 ÖPNV 17
5.4 Radwege 17
5.5 Fußwege 18
6. Geplante Festsetzungen 18
6.1 Art der baulichen Nutzung 18
6.2 Maß der baulichen Nutzung 19
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 21
6.4 Öffentliche Verkehrsflächen 21
6.5 Private Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nebenanlagen 22
6.6 Öffentliche Grünflächen 22
6.7 Private Grünflächen 23
6.8 Grünordnerische und umweltrelevante Festsetzungen 23
6.9 Gestalterische Festsetzungen 25
7. Ver- und Entsorgung 27
7.1 Feuerwehr 27
7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen 28
7.3 Entwässerung 28
7.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche / private Erschließungsrampe „C“ 28
7.3.2 Sonstige private Flächen 29
7.4 Überflutungsschutz 30
7.5 Planfeststellung Schondelle 31
8. Geländeanpassungen 31

9. Verkehrsgutachten 32
10. Immissionsschutz 33
10.1 Verkehrliche Immissionen 33
10.2 Gewerbliche Immissionen 36
11. Lufthygiene 37
12. Energiestandard 37
13. Umweltbelange 37
13.1 Umweltprüfung 37
13.2 Umweltbericht 37
13.2.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung 38
13.2.2 Eingriffsbeschreibung und –bewertung 41
13.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zur Grüngestaltung, zum Ersatz sowie zum ökologischen Ausgleich 44
13.2.4 Anwendung der Eingriffsregelung / Sonstige Ersatzerfordernisse 46
13.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Stufen I und II 48
13.4 Anwendung der Bodenschutzklausel 49
13.5 Monitoringverfahren 49
13.6 Klimaschutz 50
14. Belange des Denkmalschutzes / Erhaltungsgebote 50
15. Altlasten / Baugrund / Bergbau / Methanausgasungen 52
15.1 Schadstoff-/Altlastenbezogene Erkenntnisse 53
15.2 Baugrund-/Bergbaubezogene Erkenntnisse 54
16. Kampfmittel 56
17. Kosten 56
18. Flächenbilanz 56
19. Vertragliche Vereinbarungen 56

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Hom 285 – südlich Am Rombergpark – befindet sich südlich der Straße Am Rombergpark und südwestlich der Bundesstraße B 54 im Stadtbezirk Dortmund-Hombruch, Ortsteil Hacheney. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Zwischen 1959 und 1961 waren auf diesem Grundstück die Wirtschaftsschulen für Hotellerie und Gastronomie (WIHOGA) einschließlich des zugehörigen Wohnheims errichtet worden. Um der stetig wachsenden Einrichtung ausreichende Entwicklungsperspektiven zu bieten, wurde nach Schaffung des erforderlichen Planrechts der Umzug der WIHOGA in 2007 auf eine Grundstücksfläche in geringer Entfernung zum Plangebiet nordwestlich der Straße Am Rombergpark vollzogen. Es folgte der Abriss des Altgebäudebestandes.
Auch der ehemalige Gutshof auf der östlichen Entwicklungsfläche des Plangebietes wurde leer gezogen und einzelne Gebäude in den Randbereichen abgerissen. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes, für den sich insbesondere die „Bürgerinitiative zum Erhalt des Gutes Brünninghausen“ eingesetzt hatte, sollte bis zu einer Konkretisierung der Planung erhalten bleiben.

Aufgrund der vielfältigen räumlich-funktionalen Verknüpfungen mit den angrenzenden Flächen (insbesondere auch durch den geplanten Brückenschlag PHOENIX West) und den sich hier konkretisierenden bzw. teilweise bereits realisierten Planungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurde durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eine über die Zeit weiterqualifizierte und konkretisierte Rahmenplanung (03/2014) erarbeitet. Gemäß den Zielsetzungen der Rahmenplanung soll das städtebauliche Konzept die historische Bedeutung des Plangebietes und seine Lage im Raum berücksichtigen sowie vorgeprägte Gebäude- und Baumstrukturen und die vorhanden Geländestrukturen als wichtige Bausteine integrieren.
Es soll eine kleinteilige, gegliederte Entwicklung vorgesehen werden, die gleichzeitig die funktionalen Verknüpfungen durch Wege- und Radverbindungen sowie bedeutende Sichtachsen sichert. Im Hinblick auf die angedachten Nutzungen soll ein hochwertiges Quartier entstehen. Nutzer/-innen und Besucher/-innen sollen sowohl von der Lagegunst profitieren, als auch im Plangebiet selber ein attraktives Nutzungsangebot vorfinden.

Auf der Grundlage dieser Rahmenplanung hat die potentielle Projektentwicklerin „Interessengemeinschaft Romberghöfe“ ein Bebauungskonzept erarbeitet, das als Kernelemente im zentralen Plangebiet Gastronomie (Brauerei) und Beherbergung (Hotel) vorsieht. Im östlichen Plangebietsbereich sowie auf der südlichen höher gelegenen Plateaufläche sollen diese Gebäude durch ein Nutzungsspektrum im Bereich Büro, Verwaltung und Bildung ergänzt werden. Diese Intention entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen.
Die Projektentwicklerin ist nicht Eigentümerin der Flächen, sondern hat mit der Stadt Dortmund eine Kaufoption vertraglich vereinbart. Der Bebauungsplan berücksichtigt daher die vorgenannten Entwicklungsabsichten. Grundsätzlich sind die Festsetzungen aber (anders als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) durch das allgemein zulässige Nutzungsspektrum ausreichend offen gehalten, um planerische Anpassungen und weitere Entwicklungsoptionen zu ermöglichen, für den Fall, dass die Kaufoption nicht oder nur teilweise wahrgenommen wird. Weiterhin wird berücksichtigt, dass die vorliegenden Planungen noch keine Konkretisierungstiefe entsprechend einer Ausführungsplanung erreicht haben.
Die Flächen werden als Sondergebiete SO 1 – SO 4 festgesetzt.

Dem grünordnerischen Konzept kommt sowohl aufgrund der angrenzenden Lage zum Botanischen Garten Rombergpark und zum historischen Schlossbereich als auch durch die angestrebte Nutzungsintensität durch BesucherInnen eine besonders hohe Bedeutung zu. Die entsprechenden Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen sind dementsprechend detailliert ausgeführt, so dass ein stimmiges Gesamtbild insbesondere entlang der über das Plangebiet hinausreichenden Wege- und Sichtachsen gewährleistet wird. Vor diesem Hintergrund werden größere Plätze und gliedernde Grünbereiche als private Grünflächen – Freianlage – festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch die Straße Am Rombergpark begrenzt. Ca. 20,0 m östlich der bestehenden Zufahrt zum Torhaus verläuft die westliche Grenze des B-Plans in südlicher Richtung bis zur oberen Böschungskante des offengelegten Gewässers der Schondelle.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft weiter in südöstlicher Richtung auf der Ostseite der Schondelle zwischen den hier angrenzenden Böschungs- und Parkflächen und dem vorhandene Weg, der in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen wird.
Im Süden grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Buchenwald; im Osten an die Planungen des Brückenbauwerkes PHOENIX West mit seinen Rampenanlagen. Diese sind innerhalb eines ca. 30,0 m breiten Streifens auf der Süd-Westseite der Bundesstraße B 54 vorgesehen, so dass der Geltungsbereich des Plangebietes in einem entsprechenden Abstand zur B 54 verläuft.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,29 ha.

3. Bestandssituation im Plangebiet

Gemäß der früheren Nutzung lassen sich in der Örtlichkeit zwei Nutzungsbereiche unterscheiden, die durch eine noch bestehende Baumachse (zwischen Platane und ehemaligem Betriebsweg) in Nord-Süd-Ausrichtung gegliedert sind.

- Der westliche Bereich – das ehemalige „Haus Brünninghausen“ - wird heute, nach dem Komplettabriss von WIHOGA und Hotel, wesentlich durch das an das Plangebiet angrenzende Torhaus und die offengelegte Schondelle mitsamt den historischen Mauerfunden des ehemaligen Schlosses Brünninghausen und dem nachgepflanzten Heckengrundriss geprägt. Die umgebenden Flächen sind baumfrei, wurden eingeebnet und teilweise als Rasenfläche hergestellt. Die breitkronige ehemalige Hofplatane nimmt eine ortsbildprägende Wirkung im Bereich des früheren Schlosshofes ein. Eine asphaltierte Zufahrt liegt zwischen Torhaus und Platane.
  Der östliche Teilbereich dieser Fläche (ehemals Wohnheim der WIHOGA) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

- Die obengenannte durchgehende Baumreihe bildet eine natürliche Trennung. Die Fläche östlich davon umfasst den Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofes „Gut Brünninghausen“. Dieser war einerseits durch hohe Anteile überbauter Flächen und große versiegelte Bereiche einschließlich vieler Lagerflächen geprägt, andererseits aber auch - insbesondere in den Randbereichen - durch alten, prägenden Baumbestand. Nach dem

zwischenzeitlich erfolgten Abriss des ehemaligen Pferdestalles und eines Teils des ehemaligen Kuhstalles sind von der Bestandsbebauung des Betriebshofes nur noch wenige Gebäude erhalten.
Mit den Abbrucharbeiten der Gebäude, der Herrichtung des Böschungsbereiches zur B 54 hin (Planung Brückenbauwerk) und der Umsetzung der Straßenausbauplanung (Nortkirchenstraße) wurde ein großer Teil des vorgenannten teilweise wertvollen Baumbestandes gefällt. Seitdem sind die umgebenden Freiflächen als Ruderalbrachen oder als Sukzessionswald anzutreffen.

Die Erschließung des Wirtschaftshofes befindet sich unmittelbar östlich der o. g. Baumreihe. Die vorhandene Erdgasleitung (mit Versorgungsfunktion des Ortsteils Hacheney) liegt im Verlauf dieser Zufahrt in Nord-Süd-Richtung.
Im Südosten grenzt Buchenwald an, der künftig in der Zuständigkeit des Botanischen Gartens liegt. Die Nachbarflächen westlich und südlich der Entwicklungsfläche West sollen künftig ebenfalls in die Zuständigkeit des Botanischen Gartens fallen.

Das Gelände im Plangebiet ist von der Straße Am Rombergpark aus in südliche Richtung bis in einer Tiefe von ca. 100 m bei einer Höhe von ca. 89,0 m bis 90,0 m ü.NHN nahezu eben mit einer sehr geringen Steigung in östlicher Richtung. Ein deutlicher Geländesprung ist zur südöstlichen Entwicklungsfläche auf der Höhe des vorhandenen zentralen Gebäuderiegels des ehemaligen Stallgebäudes und der früheren Brauerei zu verzeichnen. Das südliche Gelände liegt um ca. 10,0 m höher auf einer Höhe von etwa 100,0 m ü.NHN.
Das tiefer liegende nördliche Grundstück weist durch diese Geländesituation eine zur B 54 ansteigende Böschung auf, die in südlicher Richtung – mit ansteigendem Gelände - ausläuft.
Die Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum (Sondervermögen).

4. Entwicklungskonzept

4.1 Funktionale und räumliche Bezüge

Das Bebauungsplangebiet liegt in sehr exponierter Lage im südlichen Stadtgebiet von Dortmund. Es befindet sich in einer Entfernung von 4-5 km zur Dortmunder City und ist sowohl durch den ÖPNV über Bus und Stadtbahn als auch für den Individualverkehr über die angrenzende B 54 sehr gut angebunden.

Weiterhin steht das Plangebiet in enger Nachbarschaft zum Botanischen Garten Rombergpark und zum südöstlich angrenzenden Buchenwald. Hinsichtlich der großräumigen Freiraumbezüge sind die großen Wald- und Parkflächen des Westfalenparks im Norden, des PHOENIX Parks im Osten, des Dortmunder Tierparks im Süden und der Bolmke in Westen zu benennen.
Der geplante „Brückenschlag“ PHOENIX West soll den Rombergpark künftig mit dem zentralen Landschaftselement des PHOENIX Parks verknüpfen. Hierzu ist der Bau einer neuen Brücke über die B 54 vorgesehen, die als Bestandteil des ortsteilübergreifenden Wegekonzeptes vom PHOENIX See bis zum Dortmunder Tierpark im Süden, dem Westfalenpark im Norden und den Grünflächen der Bolmke im Westen für Fußgänger und Radfahrer verbindet.

4.2 Erinnerungsort Haus Brünninghausen

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere die historischen Ursprünge und Bezüge zu beachten.
So hat das denkmalgeschützte Torhaus, das in unmittelbarer Nähe liegt, eine gehobene Bedeutung. Zusammen mit der Hofplatane und Teilen der Gräfte sind dies die einzigen überkommenen Zeugen des ehemaligen Schlosses Brünninghausen. Die im Bereich der offengelegten Schondelle gefundenen Mauerreste des Schlosses und der Vorburg stellen einen weiteren unmittelbaren Bezug zur Historie her.

Der insbesondere für die Entwicklungsgeschichte des südlichen Dortmunds historisch bedeutsame Ort soll für die Besucher/-innen wieder zugänglich und erlebbar gemacht werden, indem künftig beispielsweise der Schlosshof durch eine entsprechende Oberflächengestaltung nachgebildet wird. Die Umrisse des ehemaligen Schlosses samt der Vorburg wurden bereits durch eine Heckenanpflanzung nachgezeichnet. Grundsätzlich bleibt ein Wiederaufbau des Schlosses auf dem historischen Grundriss möglich. Wegeverbindungen, Sichtachsen, Aussichtspunkte und Infotafeln sollen die Geschichte eines der bekanntesten westfälischen Adelsgeschlechter verdeutlichen. Weiterhin soll künftig ein Brückensteg über die offengelegte Schondelle eine direkte Verbindung zum Rombergpark mit einem Blick auf die historischen Mauerfunde anbieten.
Im Bereich des Rombergparks schreitet aktuell die Restaurierung des Eiskellers voran. Mit Beendigung der Arbeiten wird die „Empore“ wieder zugänglich sein und einen weiteren attraktiven Blick auf den historischen Schlosshof und auf das Plangebiet ermöglichen.
Unter Berücksichtigung von diesen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und in Abstimmung mit der Leitung des Botanischen Gartens Rombergpark wurde ein entsprechendes „Maßnahmenpaket“ entwickelt, das auf der Grundlage der Vorlage „Erinnerungsort Haus Brünninghausen“ (Beschluss vom 21.09.2016 durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen, Drucksache Nr.: 05313-16) umgesetzt werden soll. Eine Einbeziehung der Maßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Bewertung des ehemaligen Gebäudebestandes

Nach dem Abriss einzelner Gebäude in 2008 verblieben zunächst noch vier Gebäude auf der östlichen Entwicklungsfläche des ehemaligen Betriebshofes (von Norden nach Süden: Pferdestall, Rentei / Verwaltung, Stallgebäude / Brauerei, Feldscheune) sowie ein Gewölbekeller. Seitens des Liegenschaftsamtes wurde für diese verbliebenen Gebäude eine Bausubstanzeinschätzung in Auftrag gegeben (IVU GmbH Dortmund September 2013). Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung haben sowohl Kriegseinwirkungen in der Vergangenheit als auch Vandalismus, Wasser- und Feuchteschäden in den letzten Jahren zu massiven Zerstörungen im Bestand geführt. Eine Instandsetzung – sofern möglich – wäre mit hohen Kostenaufwendungen verbunden.

Der nördlich gelegene Pferdestall wurde im April 2017 bereits abgerissen. Das Gebäude war teilweise durch einen Brand zerstört und einsturzgefährdet. Die Zielsetzung, diesen Bereich für eine Verknüpfung der Wegeverbindungen mit dem angrenzend gelegenen Zugang zur U49 in Richtung Norden zu öffnen, sprach gegen die Erhaltung des Gebäudes oder einen Neubau an dieser Stelle. Hinzu kam, dass eine immissionstechnische Ersteinschätzung der

Stadt Dortmund gezeigt hat, dass dieser Bereich den größten Immissionen durch die Straßen Am Rombergpark und die B 54 ausgesetzt ist.
Einzelne Steine der Gebäudesubstanz (gut erhaltene Bodenplatten des Kellers) wurden im Zuge der Abrissarbeiten gesichert und sollen einen Teil des Grundrisses des ehemaligen Pferdestalles als aufgemauertes Eckelement innerhalb der geplanten Böschung nachbilden.

Die südlich hiervon gelegene Rentei / Verwaltung weist massive Wasser- und Feuchteschäden, starke Zerstörungen durch Vandalismus sowie einen Schimmelpilzbefund auf, so dass dieses Gebäude ebenfalls überplant werden soll.

Nördlich der ehemaligen Brauerei befindet sich ein unterirdisches Gewölbe etwa in einer Größe von ca. 35 m x 8 m, in dem derzeit – auch nach versuchtem Abpumpen – erneut Wasser eingedrungen ist. Zielsetzung ist es, das Gewölbe für Besucher erlebbar bzw. einsehbar zu machen. Allerdings sind weitergehende bautechnische Untersuchungen, Baugrunduntersuchungen und Prüfung der Grundwasserverhältnisse nach Bodenaufbereitung zwingend erforderlich, um eine dauerhafte Trockenlegung und die Sicherung des Gewölbes technisch beurteilen zu können.
Aufgrund dieser Intention wird das Gewölbe im Bebauungsplan mit einem Erhaltungshinweis versehen.

Das städtebaulich prägnanteste Gebäude ist der zentrale Riegel des Kuhstalls einschließlich der ehemaligen Brauerei. Möglichkeiten der Umnutzung und Instandsetzung, insbesondere des querstehenden Gebäudeteils der ehemaligen Brauerei, waren im Vorfeld zwingend zu prüfen.
Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens hat sich der Westgiebel des Stallgebäudes, vermutlich durch Kriegseinwirkungen, einschließlich des gesamten Dachstuhls erheblich geneigt. Gebäudeecken weisen Risse auf. Hinzu kommen Zerstörungen durch Feuchtigkeit und Vandalismus. Die einsturzgefährdete Giebelseite wurde bereits abgesperrt. Aus Sicherungsgründen musste ein Teilabriss des westlichen Gebäudes einschließlich der Giebelwand bereits erfolgen.
Der zu diesem Gebäude querstehende Teil der Brauerei ist weniger stark beschädigt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der zentrale Gebäuderiegel des Stalles auch aufgrund seiner Lage von Bedeutung, da auf der Nordseite des Gebäudes eine wichtige Wegeverbindungen von der Brücke im Osten bis zum nachgezeichneten Grundriss des ehemaligen Schlosses im Westen entwickelt werden soll. Gleichzeitig bildet der Gebäudekörper einen städtebaulichen Abschluss der nördlichen Entwicklungsfläche und leitet mit dem querstehenden Gebäudeteil der ehemaligen Brauerei zum südlichen, höher gelegenen Plangebiet über. Das Bebauungskonzept der Interessengemeinschaft Romberghöfe greift daher Lage und Dimensionierung dieses Gebäudes auf, ersetzt das Gebäude allerdings überwiegend durch einen Neubau.
Der besser erhaltene Querriegel der ehemaligen Brauerei soll in den Gebäudekomplex integriert werden. In diesem Gebäude waren ehemalige Gefangene während des II. Weltkrieges untergebracht. Die Gefangenen hinterließen am Zugangstor zur Brauerei einige „Graffitis“. Durch die Erhaltung der ehemaligen Brauerei kann auch ein Teil der geschichtlichen Bedeutung des Ortes dargestellt werden. Im Bebauungsplan wird der Gebäudeteil mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die südlich gelegene Scheune weist Schäden an der Dacheindeckung, leichte Feuchteschäden am Fachwerk sowie vereinzelte Vandalismus-Schäden in geringem Umfang auf. Allerdings bietet die Gebäudeausführung gemäß ihrer früheren Funktion keine Nachnutzungsmöglichkeit im Hinblick auf das angestrebte Nutzungskonzept, so dass keine planungsrechtliche Sicherung erfolgt.

4.4 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept der Projektentwicklerin

Anders als die historische Unterteilung in eine Westnutzung (Haus Brünninghausen bzw. WIHOGA-Nachfolgenutzungen) und eine Ostnutzung (ehemaliger Betriebshof) soll dem historischen „Schlosshof“ im Westen durch einen größeren Gebäudeabstand mehr Raum gegeben werden. Auf dem hieran angrenzenden Gelände (Plangebiet des Bebauungsplanes Hom 285) sollen zwei Höfe mit einem Nutzungsmix entstehen, die aufgrund des Geländevesprunges sich nunmehr in eine nördliche und eine südliche Entwicklungsfläche gliedern.

Der geplante Gebäuderiegel (Sondergebiet SO 1) auf der nördlichen Entwicklungsfläche fasst den Platz baulich zur Westseite.
Hier ist gemäß den vorliegenden Planungen der Projektentwicklerin ein Hotel geplant. Der Baukörper gliedert sich in zwei leicht versetzte 4 - bzw. 5 - geschossige Gebäudeteile mit Flachdächern. Das als 3-Sterne-Hotel konzipierte Gebäude soll neben rund 100 Zimmern auch einen Tagungsbereich beinhalten.
Rötlich gefärbter Beton oder rötlicher Ziegel der Fassaden sollen sich an dem geplanten Ziegelmauerwerk der Gastronomie orientieren. Das fünfte Geschoss soll sich gläsern über den viergeschossigen Riegel legen. Hier soll eine Bar mit großzügiger Terrasse entstehen.
Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Der Eingang, die Anlieferungsbereiche und die Tiefgaragenzufahrt sind auf der östlichen Gebäudeseite geplant. Ein ausreichender Abstand zum Umriss des ehemaligen Schlosses Brünninghausen wird eingehalten.

Der ehemalige Kuhstall (Brauerei) grenzt den Hof nach Süden ab und soll gemäß den Planungen der Projektentwicklerin durch ein Gebäude ersetzt werden, das sich von seiner Anmutung und der Fassade an das historische Vorbild in Hinblick auf Gebäudehöhe und Giebel anlehnt (Sondergebiet SO 2). Die Ziegelfassade soll die wesentlichen Gestaltungselemente des ehemaligen Gebäudes aufnehmen und sie modern und den neuen Nutzungsanforderungen entsprechend umsetzen. Im Inneren sollen vom zentralen Foyer aus ein ca. 500 qm großer Veranstaltungssaal sowie ein Restaurant mit Biergarten erschlossen werden.
Auf der Nordseite des Gebäudes verläuft die zentrale Wegeverbindung als Ost-West-Achse. Sie knüpft im Osten auf mittlerer Höhe der Rampenanlage der Brückenverbindung an und führt von hier aus mit einer Treppenanlage in das Plangebiet.
Von der Treppe und der sich hier anschließenden Wegeverbindung aus soll man einen Blick durch eine gläserne Front des ehemaligen Brauereigebäudes auf die hier untergebrachten Braukessel erhalten. Dieser Querriegel, der den Gebäudekomplex auf der Ostseite abschließt, soll erhalten und auch künftig als Brauerei genutzt werden.
Der Biergarten ist zwischen Hotel, Restaurant und Schondelle zentral gelegen. Von hier aus erhält man einen attraktiven Blick auf den Rombergpark mit See.
Er grenzt im Westen unmittelbar an den Platzbereich des ehemaligen Schlosses und ist über die zentrale Wegeachse aus östlicher, über die geplante Fußgängerbrücke mit Anschluss an die vorhandenen Wege des Rombergparks aus südlicher und über einen Fußweg auf der

Ostseite des Hotels aus nördlicher Richtung angebunden. Die künftige Gestaltung des Biergartens soll dementsprechend der Zielsetzung eines offen gehaltenen begrünten Platzes entsprechen.
Die beiden Nutzungen Hotel und Gastronomie sollen gemäß der Zielsetzung der Projektentwicklerin in einem ersten Bauabschnitt realisiert werden.

Für die Sondergebiete SO 3 und SO 4 (östlicher und südlicher Entwicklungsbereich des Plangebietes) liegen noch keine konkreten Nutzungen vor. Das geplante viergeschossige Gebäude (SO 3), das den Hof zur östlichen Seite abgrenzt, soll der Materialität des Hotels folgen, so dass ein harmonisches Ensemble entsteht. Zwischen den geplanten Baukörpern entsteht ein Hof, auf dem der Stellplatzbedarf der Gastronomie / Brauerei untergebracht werden soll.
Um die südliche, höher gelegene Fläche zu erschließen, ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine (private) verkehrliche Anbindung in Form einer „Rampe“ mit einer Neigung von ca. 10% vorgesehen.
Der hier geplante Gebäudekomplex (SO 4) staffelt sich unter Berücksichtigung von Geländehöhen, Höhe des angrenzenden Gebäudes und Sichtbeziehungen vom Aussichtsbalkon der Brückenanlage aus mit zwei- drei- und vier Geschossen. Zusammen mit dem Brauereigebäude bildet sich hier der „obere Hof“. Das geplante Baufeld sieht ausreichende Abstände zur westlichen Seeseite vor und hält zur Südseite einen Waldabstand von 25,0 m ein. Die Stellplätze werden auf den Ost- und Südseiten vorgesehen.

4.5 Gestaltungsbeirat

Das Projekt wurde zweifach im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Gemäß den Anregungen des Gestaltungsbeirates zu einer früheren Entwurfsfassung sollten der zentrale Hof baulich besser gefasst werden und die Gestaltung der geplanten Gebäude den Ensemble-Charakter der Anlage hervorheben.
Diese Hinweise wurden seitens der Projektentwicklerin in das städtebauliche Konzept integriert. Auch Anregungen aus der zweiten Sitzung des Gestaltungsbeirates, die insbesondere die Zugänglichkeit / funktionale Verkehrsabwicklung im Bereich des Hotelvorplatzes betrafen, wurden in einer weiteren Konkretisierung aufgegriffen.
Das dem nördlichen Hof zugeordnete SO 3 soll sich hinsichtlich Gebäudehöhe und Erscheinungsbild dem gegenüberliegenden Hotelgebäude angleichen und so den vorgenannten Hofcharakter unterstreichen. Gemäß den weiteren Empfehlungen sollte eine Anpassung des südlichen Gebäudekomplexes im Hinblick auf größere Gliederung des Baukörpers und maßvolle Höhenentwicklung berücksichtigt werden.
Die Empfehlungen werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt. Weiterhin wird die Vorgabe zur weiteren Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich hinsichtlich der Ausgestaltung der Gebäude und Außenanlagen (und gegebenenfalls erneuter Vorstellung im Gestaltungsbeirat) in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

4.6 Grünordnerisches Konzept

Der Planbereich im Umfeld des ehemaligen städtischen Betriebshofes war noch vor wenigen Jahren mit Bäumen stark ausgestattet und von Grünstrukturen umgeben. Verschiedene Planungsvorhaben im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplangebiet haben diesen Grünbestand bis zum heutigen Tag auf wenige Reststrukturen reduziert. Bezogen auf das

städtebauliche Konzept ergibt sich daraus die Notwendigkeit, das Bebauungsplangebiet mit einem räumlich-funktional angemessenen, neuen Begrünungskonzept auszustatten.
Darüber hinaus erfordern die benachbarten Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark eine gestalterisch qualitätsvolle Einbindung der neuen baulichen Entwicklungsflächen in die Umgebungskulisse von Botanischem Garten Rombergpark, Erholungslandschaft und Wald.
Das Konzept für das Bebauungsplangebiet soll sich inhaltlich-gestalterisch an der Vielgestaltigkeit des Baumspektrums im Botanischen Garten und den Funktionsansprüchen der „Romberghöfe“ anpassen. Die Entwicklungsflächen sollen sich innerhalb der nächsten Jahrzehnte möglichst stimmig mit der umgebenden Grünkulisse harmonisieren können.
Das Konzept wurde im Einzelnen mit der Parkleitung des Botanischen Gartens und der Projektentwicklerin abgestimmt.

Es sieht folgende Einzelziele vor:
- Sicherung einzelner erhaltenswerter Bäume im Südosten am Buchenwald;
- Begrünung der beiden großflächigen Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung der Gasleitungstrasse;
- grünplanerische Begleitung und Betonung von Gebäudeachsen und Wegeverbindungen mittels Baumreihen;
- angemessene Begrünung von Teilflächen sowie Begrünung der Flachdächer.

Das Bepflanzungskonzept beinhaltet heimische Gehölzarten wie Stiel-Eiche, Hainbuche und ein Waldmantelgehölz. Diese Arten sollen im südlichen Plangebiet zum benachbarten Buchenwald überleiten. In räumlicher Nähe zum Botanischen Garten finden darüber hinaus fremdländische Baumarten Verwendung, die ihrerseits ökologische Teilfunktionen leisten. Insgesamt werden damit auch viele Arten der Positivliste der sog. „Dortmunder Liste Zukunftsbäume“ ausgewählt, so dass das Begrünungskonzept Aspekte mehrerer Belange integriert.

Im Fazit besteht das Bepflanzungskonzept aus folgenden Komponenten:

- Ein wichtiges Gestaltungsbeispiel bezieht sich auf die Grünachse zwischen dem geplanten Hotel des Sondergebietes SO 1 und dem Hofplatz am ehem. Haus Brünninghausen. Entlang der westlichen Fassadenflucht soll eine lockere Baumreihe gepflanzt werden. Zum einen wird hierdurch die (mit 5 Geschossen vergleichsweise hohe) Fassade künftig abschnittsweise grüngestalterisch eingebunden. Andererseits begrenzt die Baumreihe künftig den gestalterisch aufzuwertenden Hofplatz. Bei der Sortenauswahl wurde darauf Wert gelegt, einen schmalsäuligen Baumhabitus auf Dauer sicherzustellen. So soll der Symbolbaum des Botanischen Gartens, der Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera), als Säulentypus ‚Fastigiata‘ verwendet werden. Diese Sorte wächst straff aufrecht, säulenförmig und wird im Alter bis zu 15 m hoch und etwa 3 bis 4 m breit. Die 6 Bäume sind so zu setzen, dass sie Fensterflächen aussparen, aber achsial zu den vertikalen Fassadenmauern stehen. Dabei ist ein Stammabstand von ca. 11 m einzuhalten (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 10 des Bebauungsplans).

- Der Bepflanzungsort nördlich des vorgenannten Gebäudes ist besonders öffentlichkeitswirksam, da dieser von der Straße Am Rombergpark aus für An- und Durchreisende optisch stets wahrnehmbar ist.
  Nahe der Straße soll ein beidseitig wahrzunehmender Werbepylon bis 4 m Standhöhe

aufgestellt werden. Dessen seitliche Ansichtsflächen müssen beidseitig frei von Gehölzpflanzungen bleiben.
Die Konzeptidee zur südlich angrenzenden Bepflanzung besteht darin, an dieser „Schauseite“ des Entwicklungsortes Romberghöfe eine jahreszeitlich gestalterisch wechselnde Betonungen schaffende Gehölzgruppe zu etablieren. Daraus entwickelte sich die Gestaltungsidee Frühjahrs- und Sommerblüher zu kombinieren (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 11 des Bebauungsplans):

- Nordwestlich der Fassade ist eine Baumgruppe aus 2 Manna-Eschen (Fraxinus ornus) zu pflanzen. Die Manna-Esche ist ein äußerst auffälliger Blütenbaum im Sommer, der als sog. „Bienenweide“ zahlreiche Insekten anlockt. Als Lichtbaumart ist sie solitär zu stellen. Und als kalkliebende Baumart benötigt sie ein geeignetes Pflanzsubstrat. Bisher zählt die Art nicht zu den Fraxinus-Arten, die unter dem Eschentriebsterben leiden.

- Räumlich östlich davon sind insgesamt drei solitär zu setzende Kobushi-Magnolien (Magnolia kobus) aus der ‘Borealis’-Gruppe zu pflanzen. Hierbei handelt es sich um winterharte und erprobte Magnolien, die im Frühjahr reich und auffällig blühen. Um die Standortansprüche u. a. an humose, durchlässige und leicht saure Böden zu erfüllen, ist das entsprechende Pflanzsubstrat herzustellen.

- Zur weiteren gestalterischen Betonung kann diese Gehölzgruppe mit zusätzlichen, jahreszeitlich attraktiven, flächig einzusetzenden Sträuchern bzw. Kleingehölzen oder auch mit niedrig bleibenden Eiben-Arten (Taxus) oder Strauch-Mahonien (Mahonia bealii) als wintergrüne Komponenten unterpflanzt werden.

Zu ergänzen bleibt, dass die Gärtner des Botanischen Gartens 2017 bereits Pflanzungen an der Zufahrt zum Torhaus vornahmen. So entstand eine Baumgruppe aus 3 Kobushi-Magnolien und gegenüber wurde eine Hopfenbuche (Ostrya) gepflanzt. Die o. g. Pflanzenauswahl nimmt demnach ebenfalls das Gestaltungsthema Kobushi-Magnolie auf.

o Auf der Stellplatzanlage Nord im Sondergebiet SO 2 kann ein flächiges Eingrünungskonzept aufgrund der hier von Nord nach Süd querenden, leicht diagonal verlaufenden Gastrasse nicht erfolgen. Innerhalb ihres Sicherheitsstreifens dürfen weder Bäume noch Hecken gepflanzt werden. Demzufolge können nur außerhalb des Schutzstreifens Bäume gepflanzt werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 12 des Bebauungsplans):

  - Zur Betonung der Zufahrt zur Tiefgarage sind mittig zwei Kaiser-Linden (Tilia x intermedia ‚Pallida‘) zu pflanzen.
  - Die anderen acht Baumscheiben der Stellplatzanlage werden mit der Breitblättrigen Mehlbeere (Sorbus latifolia) bepflanzt. Diese Baumart ist eine natürliche Art-Hybride aus Echter Mehlbeere (Sorbus aria) und Elsbeere (Sorbus torminalis). Mit Wuchshöhen von 10 bis 15 m und bis zu 12 m Breite handelt es sich um einen mittelgroßen, dichtbuschigen Baum. Diese tiefwurzelnde Art gedeiht am besten auf trockenen, kalkreichen Böden an sommerwarmen Stellen. Von daher passt sie gut zu einer großflächig versiegelten Stellplatzanlage. Das spezielle Pflanzsubstrat ist innerhalb einer tiefgründigen Pflanzgrube herzustellen.

o Innerhalb der Verkehrsgrünfläche im Norden des Plangebietes ist eine Baumpflanzung vorgesehen: In „optischer“ Verlängerung der östlichen Baumachse der Stellplatzanlage

sollen zwei weitere Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia) gepflanzt werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 19 des Bebauungsplans). Westlich davon steht ein vitaler Bestandsbaum (Blut-Buche), der erhalten bleiben soll. Ein dichtes „Zupflanzen“ der Verkehrsgrünfläche ist unerwünscht, damit aus Richtung der Straße Am Rombergpark eine freie Sicht auf die „Romberghöfe“ sichergestellt bleibt und im Bereich des Zugangs zur Stadtbahnhaltestelle keine Angsträume entstehen.

- Entlang der östlichen Fassade des geplanten Hotels im Sondergebiet SO 1 sollen kleinkronige Bäume Verwendung finden; es wird der Woll-Apfel vorgesehen, der eine für Malus-Arten abweichende Kronenform aufweist. Sie ist straff aufrecht (8-12 m), wird ca. 4 m breit und die Krone entwickelt sich im Alter eiförmig. Der Woll-Apfel ist daher gut wegebegleitend einsetzbar. Fruchtfarbe und Herbstlaub sind auffällig. Die Früchte sind essbar. Zudem dienen sie Insekten als Blühbaum. Für die Pflanzungen gilt, dass im nördlichen Abschnitt 5 Bäume reihig und im südlichen 6 Bäume als Baumgruppe zu pflanzen sind (siehe auch textliche Festsetzungen Ziffer 13 und Ziffer 14 des Bebauungsplans).

- Von zentraler Bedeutung ist die West-Ost–Wegeachse zwischen dem Heckengrundriss Haus Brünninghausen und der Gastronomie in Richtung der neuen Brückenverbindung nach PHOENIX West. Hierbei entsteht künftig eine überräumlich wichtige Wegeverbindung. Um deren Bedeutung grüngestalterisch zu stützen, sind hier acht Weißrindige Himalaya-Birken (Betula utilis ‚Doorenbos‘) in Reihe zu pflanzen (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 15 des Bebauungsplans). Art und Sorte weisen eine attraktive, im Alter rein weiße Stammrinde auf. Mit 8-15 m Höhe und 5-7 m Breite handelt es sich um mittelhoch werdenden Bäume. Hierfür sind dreistämmige Birken auszuwählen. Die Art ist kälteresistent und mäßig wüchsig. Laub- und Rindenfarben werden einen auffälligen Kontrast zu den Fassadenfarben bewirken.

- Der Biergarten im südwestlichen Sondergebiet SO 2 soll mit mindestens sechs Bäumen (beispielsweise Dach-Platanen, Platanus acerifolia, geschnittenes Kronendach) eingerahmt / gestaltet werden. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wurde die Festsetzungstiefe im Hinblick auf die Festlegung des Standortes und der Baumart reduziert, um größere Gestaltungsspielräume zuzulassen. Alle Maßnahmen in diesem Bereich (Flächendenkmal Botanischer Garten Rombergpark) obliegen der Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde bzw. dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 16 und Hinweis 1 des Bebauungsplans).

- In den Freiflächen zwischen dem Gastronomiegebäude des Sondergebietes SO 2 und der Angebotsplanung des Sondergebietes SO 4 im Südosten sollen Bäume 1. Ordnung, hier Stiel-Eichen (Quercus robur), gepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 17 des Bebauungsplans). Diese Bäume sollen dazu beitragen, den gestaffelten, 6 bis 13 m hohen, geplanten Baukörper auf der Geländekuppe angemessen grün einzubinden. Zudem existierten in diesem Areal vormals hohe und alte Eichen und Eschen, die auch von der B 54 aus das Ortsbild prägten. Durch die Pflanzung der insgesamt elf Eichen als heimische Baumart kann somit eine Teilkompensation erfolgen.

- Die südöstliche Stellplatzanlage des Sondergebietes SO 4 grenzt im Süden an den vorhandenen Laubwald und im Osten an den neuen Erdwall zur B54 an. Deshalb wurden

hier zur Stellplatzbegrünung zwei heimische Baumarten ausgewählt, die ebenfalls im angrenzenden Wald angetroffen werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 18 des Bebauungsplans):

- Gebäudenah sollen 15 Hainbuchen (Carpinus betulus) zum Einsatz gelangen. Hainbuchen passen zum vorhandenen Bodentyp und können Stellplatzflächen effektiv begrünen.
- Die Randflächen dieser Stellplatzanlage im Osten und Süden sollen mit 11 Stiel-Eichen (Quercus robur) bestockt werden.
- Den Übergang zum Laubwald wird ein Waldmantelgehölz aus heimischen Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation mit vorgelagertem Saum aus Bodendeckern herstellen.

o Westlich des Sondergebietes SO 4 sollen Teilflächen dem Zuständigkeitsbereich des Botanischen Gartens (Festsetzung: Öffentliche Grünfläche – Parkanlage -) zufallen. Nach Abschluss der Erd- und Bauarbeiten für den geplanten Brückenwall an der B 54 wird die Parkleitung diese Teilflächen begrünen und dabei Gehölze aus dem asiatischen Artenspektrum verwenden beispielsweise von Magnolien und Taschentuchbaum (Davidia).
In diesem Teilbereich sollen hoch- und breitkronige Baumarten zur Verwendung gelangen, die eine angemessene Eingrünung der optionalen Hochbauten auf der Geländekuppe gegenüber dem Erlebnisraum Rombergpark sicherstellen können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Pflanzungen außerhalb des Restriktionsstreifens der Gasleitung erfolgen müssen.

o Die zahlreichen Freiflächen und Baumscheiben im Geltungsbereich werden wahlweise mit Bodendeckern, Kleingehölzen oder heimischen Sträuchern flächig bepflanzt.

o Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

5. Erschließung

5.1 Öffentliche Erschließung

Über die B 54 mit den östlich und westlich gelegenen Auf- und Abfahrten ist das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.
Die Erschließung des Areals soll von der Straße Am Rombergpark erfolgen. Aufgrund der Erschließungssituation zwischen der vorhandenen Auffahrt zur B 54 im Westen und der Unterführung im Osten war die konkrete Lage der Zufahrt bereits im Vorfeld definiert. Der verkehrliche Anschluss wurde mit der Ausbauplanung Nortkirchenstraße / Am Rombergpark bereits umgesetzt.
Die geplante öffentliche Verkehrsfläche wird in das Plangebiet hineingeführt. Von hier aus sind die Entwicklungsflächen über private Anbindungen angeschlossen.

5.2 Private Erschließung / Stellplatznachweis / Fahrradabstellplätze

Die aus den geplanten Nutzungen resultierenden Verkehre werden in das Plangebiet hineingeführt und auf zwei oberirdische Stellplatzanlagen und eine Tiefgarage verteilt.

Bereits jetzt besteht eine hohe Stellplatznachfrage durch Verkehre der angrenzenden Nutzungen der WIHOGA und Johanniter Klinik sowie durch Besucher/-innen des Rombergparks, so dass ausreichende Stellplätze zwingend zu berücksichtigen sind.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wurde entsprechend der seitens der Projektentwicklerin geplanten Nutzungen „Hotel“ im Sondergebiet SO 1 und „Gastronomie / Brauerei“ im Sondergebiet SO 2 sowie entsprechend des zulässigen Nutzungsspektrums für die Sondergebiete SO 3 und SO 4 bereits überschlägig ermittelt (Verkehrsgutachten LK Argus, Kassel, Mai 2018).
So besteht gemäß Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW unter Berücksichtigung eines „ÖV-Bonus“ von 20% (Öffentlicher Personennahverkehr) für das Hotel (mit 100 Zimmern) ein Bedarf von ca. 30 Stellplätzen sowie für die Gastronomie mit Veranstaltung und Brauerei von ca. 77 Stellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage (SO 1) sowie auf der nördlichen Stellplatzfläche (SO 2) untergebracht werden.
Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren sind seitens der Projektentwicklerin die exakten Stellplatzbedarfe für die in den SO 1- und SO 2-Gebieten geplanten Bauvorhaben unter Berücksichtigung von möglichen planerischen Anpassungen (Zimmerzahl, Betriebszeiten, Veranstaltungsgrößen etc.) konkret zu ermitteln und entsprechende Nachweise zu liefern.
Weiterhin wurde für das angedachte Nutzungsspektrum in den Dienstleistungsbereichen für das geplante Sondergebiet SO 3 ein Bedarf von ca. 65 Stellplätzen sowie für das Sondergebiet SO 4 ein Bedarf von ca. 136 Stellplätzen ermittelt. Die exakten Stellplatzbedarfe sind ebenfalls seitens der Antragsteller im Rahmen der künftigen Bauantragsverfahren zu ermitteln und ausreichende Stellplätze nachzuweisen.
In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Größen der ebenerdigen, festgesetzten Nebenflächen nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken und somit ergänzende Lösungen auf dem Grundstück innerhalb der Baugrenzen (beispielsweise über gebäudeintegrierte Parkebenen, Tiefgaragen, ebenerdige Anlagen bei geringerer Ausnutzung des Baufeldes) oder über einen Nachweis auf grundstücksnahen anderen Stellplatzanlagen (Baulasteneintragung) zu entwickeln sind.

Die Nachweise ausreichender behindertengerechter Stellplätze im Nahbereich der jeweiligen Gebäudeeingänge müssen seitens der Projektentwicklerin im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgen.

Die nutzungsbezogenen Bedarfe an Fahrradabstellanlagen wurden ebenfalls im Rahmen des obengenannten Verkehrsgutachtens ermittelt und werden als Vorgabe in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Gemäß dem Ergebnis sind für die Sondergebiete SO 1 (Hotel) 11 Stellplätze und SO 2 (Restaurant, Veranstaltung, Brauerei) 27 Stellplätze sowie für die Sondergebiete SO 3 (Dienstleistungszentrum) 29 Stellplätze und SO 4 (Dienstleistungszentrum) 60 Stellplätze für Fahrräder erforderlich.
Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren sind die entsprechenden Nachweise auf dieser Grundlage bzw. im Abgleich mit der dann konkret beantragten Nutzung zu erbringen.
Fahrradabstellplätze müssen sicher und bequem zu erreichen sein und dürfen den übrigen Verkehr nicht gefährden oder stören. Für die Fahrradbügel ist eine angemessene Qualität erforderlich. Die Räder sollen sicheren Halt finden und der Rahmen muss angeschlossen

werden können. Für die Fahrradbügel ist bei Einzelaufstellung ein Achsabstand von mindestens 0,80 m zwischen den nebeneinander liegenden Fahrradbügeln zu wählen, bei Doppelaufstellung ist ein Achsabstand von mindestens 1,00 m erforderlich.
Diese Vorgaben für die Anlagen werden ebenfalls in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

5.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Stadtbahnlinie U49 und die Buslinie 440 der Dortmunder Stadtwerke erschlossen. Die Haltestelle „Rombergpark" grenzt mit den Zugängen an das Plangebiet.
Im Rahmen des Ausbaus des Verkehrsknotens Nortkirchenstraße wurde eine verkehrsgerechte Fußgängerquerung für den ÖPNV in beide Richtungen geschaffen.

5.4 Radwege

Rings um den Botanischen Garten Rombergpark herum besteht über die straßenbegleitenden Radwege entlang Am Rombergpark, B 54 und Mergelteichstraße sowie einem die beiden letztgenannten Straßen verbindenden Geh- und Radweg durch das Pferdebachtal eine gute Vernetzung für Radfahrer. Der botanische Garten selber ist - um die Aufenthaltsqualitäten für die Besucher/-Innen des Parks nicht einzuschränken oder zu gefährden - für Fahrradfahrer nicht geöffnet.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird das Radwegenetz künftig erweitert. Vom vorhandenen Radweg der Straße Am Rombergpark und über die geplante öffentliche Verkehrsfläche aus wird dann die Möglichkeit geschaffen, über die private Erschließungsrampe und den „südlichen Hof“ sowie über den vorhandenen, künftig für die Allgemeinheit zugänglichen Weg durch den Buchenwald die Verbindung zur Kastanienallee und Pferdebach herzustellen.
Weiterhin wird künftig das Radwegenetz durch die Brücke vom Landschaftskeil PHOENIX West aus ergänzt. Der Brückenschlag zwischen PHOENIX West und dem Botanischen Garten Rombergpark über die B 54 ist der letzte Baustein des im Rahmen der städtebaulichen Planung PHOENIX West entwickelten „Landschaftskreuzes“. Nach dieser Planung wurde bereits im Zeitraum von 2006 bis 2016 ein System von insgesamt sieben Brücken fertig gestellt. Ziel ist die barrierefreie Verbindung des Technologie- und Freizeitstandortes PHOENIX West mit dem Rombergpark und den angrenzenden Stadtteilen zu schaffen. In Nord-Süd-Richtung wird die Verbindung zwischen dem Westfalenpark und dem Rombergpark sowie in Ost-West-Richtung die Verbindung des Naturschutzgebietes Bolmke über den PHOENIX Park bis zum PHOENIX See gesichert.
Darüber hinaus wird ein barrierefreier Zugang von PHOENIX West und auch vom Gut Brünninghausen zum Stadtbahngleis hergestellt.

Für Radfahrer besteht die Möglichkeit von dieser Brücke, die zur Westseite in einen Aussichtsbalkon mit Sicht auf das Plangebiet mündet, über die geplanten Rampen in nördlicher und südlicher Richtung weiterzufahren. Der Anschluss in das Plangebiet wird auf mittlerer Höhe der Böschungsanlage gesichert und stellt damit den Netzschluss mit dem obengenannten, das Plangebiet im Randbereich querenden Radweg dar.
Somit entstehen mit der Umsetzung der Planung mehrere, das vorhandene Radwegenetz

ergänzende Verbindungen. Auf eine zentrale Querung der Entwicklungsfläche zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 soll zugunsten von Aufenthaltsbereichen und geplanten Fußwegeverknüpfungen für Besucher/-innen - auch unter Sicherheitsaspekten - verzichtet werden.

5.5 Fußwege

Alle vorgenannten Radwegeverbindungen bilden ebenfalls einen Teil der vielfältigen Fußwegevernetzung ab. Weiterhin sind die ergänzend geplanten Wege innerhalb des Plangebietes sowie die zahlreichen vorhandenen Wege, die der Botanische Garten Rombergpark bereits jetzt bietet, zu benennen.

Im Bereich des an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsbauwerkes des Brückenschlags PHOENIX West werden Fuß- bzw. Radwegerampen - sofern möglich - mit einer maximalen Neigung von 6% barrierefrei geführt. Allerdings kann die kürzeste Verbindung zum Zugang der U-Bahn im Bereich der Straße Am Rombergpark nur über eine Treppenanlage erfolgen. Barrierefreie Alternativen sind insbesondere über die Aufzugsanlage gesichert.
Eine weitere barrierefreie Anbindung führt wie unter 5.4 ausgeführt über den südlichen Hof bis zum vorhanden / geplanten Weg vom Botanischen Garten bis zur Straße Am Rombergpark.
Im Bereich der direkten zentralen Ost-West-Achse nördlich der Gastronomie des Sondergebietes SO 2 ist ebenfalls eine Treppenanlage erforderlich, um von einer Höhe von ca. 98,0 m NHN im Osten auf ca. 90,0 m NHN im Bereich des nördlichen Hofes „herabzusteigen“. Für eine barrierefreie Rampenanlage ist die Länge der privaten Erschließungsanlage nicht ausreichend.
Auf der nördlichen Entwicklungsfläche werden Wegeverbindungen östlich des Hotels zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Biergarten, in Richtung Botanischer Garten Rombergpark (auch im Weiteren mit dem geplanten Brückensteg über die Schondelle) sowie zum Bereich des ehemaligen Schlosses berücksichtigt.

Der vorgenannte Brückensteg (südlich des Geltungsbereiches) war bereits Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur Offenlegung der Schondelle. Aufgrund der historischen Mauerturmfunde hat sich die ursprüngliche Lage weiter in östliche Richtung verschoben. Von der Seite des Botanischen Gartens aus kann der Wegeanschluss im Bereich einer ehemals bereits verdichteten Fläche östlich zweier geschützter Bäume erfolgen.
Die genaue Lage und der Anschlusspunkt auf der Nordseite werden mit den zuständigen Fachbereichen festgelegt. Die Realisierung der Maßnahme erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der unter Punkt 4.2 genannten Vorlage „Erinnerungsort Haus Brünninghausen“.

6. Geplante Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet SO 1 – SO 4 mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum“ festgesetzt. Die geplanten Nutzungen sollen dem attraktiven Standort auch im Sinne einer Nutzung für die Öffentlichkeit entsprechen.

Als besondere Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Bildungseinrichtungen sowie
- Tiefgaragen.

Weiterhin sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ergänzend zu v.g. Nutzungen im SO 1 und SO 3),
- Brauerei (ergänzend zu o.g. Nutzungen im SO 2 mit einer Einschränkung der Produktionsmenge) sowie eine im Zusammenhang mit der Brauerei stehende,

an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstelle. Diese darf die Größe von max. 50 m² nicht überschreiten.

Die zulässige gewerbliche Nutzung beschränkt sich auf die geplante Brauerei im festgesetzten Sondergebiet SO 2. Da es sich um eine Hausbrauerei handelt, wird die Größe der Brauerei auf eine maximal zulässige Produktionsmenge von 200 hl pro Tag beschränkt. Damit fällt sie nicht unter die allgemeine bzw. standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).
Nutzungen wie Wohngebäude oder gesundheitliche Einrichtungen (Kurhäuser) mit höherer Schutzbedürftigkeit sind aufgrund der vorhandenen Immissionen nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der auf 50 m² begrenzten Verkaufsstelle) sind innerhalb des Sondergebiets aufgrund der nicht integrierten Lage unzulässig.
Durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen unterscheidet sich das angestrebte Nutzungsprofil von einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, von einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO und von einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Es wird daher ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und über die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante – GOK bzw. Trauf- und Firsthöhe) bestimmt.
In den festgesetzten Sondergebieten SO 1, 2 und 4 wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, was unterhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für ein Sonstiges Sondergebiet liegt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass den Sondergebieten private Grünflächen zugeordnet werden, die für die Berechnung der Grundflächenzahl einzubeziehen und anzurechnen sind (gemäß textlicher Festsetzung):

- So gehören zum Sondergebiet SO 1 die privaten Grünflächen westlich und südöstlich des geplanten Baufeldes;
- zum Sondergebiet SO 2 sind die privaten Grünflächen der Stellplatzanlage und die private Grünfläche östlich des Baufeldes am „oberen Hof“ anzurechnen;
- zum Sondergebiet SO 4 gehören die private Grünfläche, die zwischen dem vorgenannten „oberen Hof“ und der festgesetzten Parkfläche (Nordseite SO 4) liegt, sowie die im Süden und Südwesten festgesetzten Pflanzflächen.

Hiermit wird sichergestellt, dass den drei vorgenannten Sondergebieten jeweils private Grünflächen mit Pflanzgeboten zugeordnet sind und eine dem Standort angemessene „grüne Gestaltung“ (insbesondere im Übergang zu den Park- und Schlossplatzflächen) erfolgt. Unter Berücksichtigung der zugehörigen Grünflächen ist eine maximale Ausnutzung der Baufelder möglich, ohne dass dies zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 führt. Für Nebenanlagen gilt gleichfalls, dass bei einer maximalen Ausnutzung der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen die zulässige „2. GRZ“ von 0,8 (Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen um 50% bis maximal 0,8 gemäß §19 BauNVO) eingehalten wird.

Hiervon ausgenommen ist das Sondergebiet SO 3. Dieses liegt in einem Bereich, in dem allseitig Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Das Bauwerk selber soll mit den nordöstlichen und südlichen Gebäudeseiten die ansteigenden Höhen der Rampe und der Treppenanlage abfangen. Unter Berücksichtigung von erforderlichen Zufahrten verbleibt nur ein geringer Anteil nicht-befestigter Fläche.
Diese Konzeption entspricht der Zielsetzung, die zu entwickelnden Sondergebietsflächen zugunsten der im Westen, Südwesten und Süden festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zu konzentrieren.
Aus diesem Grund schließt zur Westseite des Sondergebietes SO 3 die nördliche Stellplatzanlage an. Ein Abrücken der Stellplatzfläche würde zu einer Verschiebung des Sondergebietes SO 1 in westliche Richtung führen. Hier sollen aber dem ehemaligen „Schlossplatz“ mit Platane und Torhaus ausreichend Raum zugesichert werden. Weiterhin schließen zur Südseite die Sondergebiete SO 3 und SO 4 an. Ein Abrücken dieser Flächen würde zu einer Reduzierung der Parkflächen im Süden und Südosten des Plangebietes führen, was nicht der Zielsetzung der grünen Einbindung entspricht.

Daher wird für dieses Grundstück die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird aufgrund der lagebedingten Vorgaben durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Als kompensatorische Maßnahme kann die festgesetzte Dachbegrünung angeführt werden.

Als Oberkante einer baulichen Anlage wird bei den Flachdachgebäuden (SO 1, SO 3 und SO 4) der obere Attikaabschluss, bei den Satteldachgebäuden die Firsthöhe definiert. Ergänzend werden bei den Satteldachgebäuden (SO 2) die maximalen Traufhöhen angegeben.
Die vorgenannten maximalen Höhen werden baufeldbezogen als NHN-Höhen festgesetzt. Die vorhandenen Höhen des Geländes sind im Plan enthalten. Darüber hinaus werden einzelne geplante Höhen nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die zulässigen geplanten Gebäudehöhen nachvollziehbar dem Plan zu entnehmen sind.
Unter Beachtung der Festsetzungen lassen sich maximale Gebäudehöhen von ca. 17,80 m für den fünfgeschossigen Gebäudeteil des Hotels (im SO 1) sowie von ca. 15,50 m (unter Berücksichtigung einer hochgezogenen Attika/ Einfassung für eine Terrassennutzung) für die viergeschossigen Gebäude(-teile) in den Sondergebieten SO 1, 2 und 4 realisieren.
Im Bereich des letztgenannten südlichen Baufeldes SO 4 wird darüber hinaus ein Gebäudebereich mit geringerer Höhe (ca. zwei- bis dreigeschossig) zugelassen, der zur Gliederung des Gesamtkomplexes und größerer Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung beitragen soll.

Weiterhin ist im SO 2 südlich des Hauptgebäudekörpers der Gastronomie eine bauliche Erweiterung zulässig. Aufgrund des hier vorhandenen Geländeunterschiedes sollen hier gemäß der Planung der Projektentwicklerin Nebenräume für die Gastronomie angeordnet werden, die - abgesehen von ihren Zugängen auf der Westseite - unterhalb der Geländeoberfläche liegen.
Dementsprechend ist eine geringe bauliche Höhe von ca. 4,0 m zulässig. Falls keine Abdeckung der Anlage aufgrund von Geländeanpassungen erfolgt, ist eine Dachbegrünung vorzusehen.
Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und die vorgesehene Staffelung sollen homogene und dem Gelände angepasste Entwicklungen gesichert werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (technisch notwendige Dachaufbauten) ist mit Ausnahme des entsprechend gekennzeichneten Baufeldes (SO 1) zulässig, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.
Bei dem mit einer Staffelung geplanten Gebäudekörper im SO 1 wird aus gestalterischen Gründen die zusätzliche Überschreitung auf dem höheren Gebäudeteil ausgeschlossen.

Durch diese Festsetzungen wird eine ausreichende Flexibilität des Bebauungsplanes bei der Umsetzung des Entwurfskonzeptes gewährleistet und sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäudekörper in das Gesamtkonzept einfügen.
Da die Gebäudehöhen bereits durch maximale Gebäudeoberkanten bzw. Trauf- und Firsthöhen begrenzt sind und eine GRZ für das SO-Gebiet festgesetzt ist, wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die im städtebaulichen Konzept formulierten Ziele der Durchlässigkeit für Sichtachsen und Wegeverbindungen, der Hofbildung und Sicherung moderater Bauvolumen auch umgesetzt werden. Da der geplante Baukörper durch die Baugrenzen definiert wird, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Im Sondergebiet SO 2 gilt für den westlichen Bereich des Baufeldes (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 6 des Bebauungsplans), dass eine Überbauung nur dann erfolgen kann, wenn eine Verlegung der Gasleitung erfolgt ist und eine ausreichend breite Belastungsfläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger beidseitig der Leitung nachgewiesen werden kann.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung an die Straße Am Rombergpark wird als Öffentliche Verkehrsfläche mit nördlich angrenzendem Verkehrsgrün im Separationsprinzip festgesetzt.
Nördlich der Verkehrsgrünfläche – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – befinden sich ein als Rampe barrierefrei ausgebildeter Zugang zur U 49 sowie eine geplante, für die Böschungen des Landschaftsbauwerkes erforderliche Entwässerungsmulde.

Die Verkehrsgrünfläche gliedert den Bereich nach Norden und bildet gleichzeitig einen „grünen Rahmen“ für die geplante Wendeanlage. Zu den Pflanzgeboten liefert das Kap. 4.6 „Grünordnerisches Konzept“ Inhalte.

6.5 Private Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nebenanlagen

Innerhalb der Entwicklungsflächen sollen private Erschließungen dauerhaft für die Allgemeinheit als Fuß- bzw. Fuß- und Radwege nutzbar sein.
Hierzu gehören:

- der mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnete Fußweg im SO 1 östlich des geplanten Hotels,
- die mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnete Ost-West-Achse im SO 2 nördlich der geplanten Gastronomie,
- die mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnete Erschließungsrampe im östlichen SO 3 und
- der mit dem Buchstaben „D“ gekennzeichnete Fuß- und Radweg über den südlichen Hof bis zum Wegenetz des Botanischen Gartens im SO 4.

Die privaten Erschließungen werden mit entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert.
Weiterhin werden die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Anlieger innerhalb der vorgenannten Ost-West-Achse „B“ und Erschließungsrampe „C“ gesichert.
Die vorhandene Erdgasleitung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (Buchstabe „E“). Hierbei berücksichtigt wird bereits eine mögliche Verlegung der Gasleitung auf die Westseite des im SO 2 geplanten Gebäudes.
Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sollen Stellplätze, Anlieferungsbereiche und Zufahren sowie Terrassen und Biergarten (gesondert gekennzeichnet im Bebauungsplan) untergebracht werden (siehe auch 6.9 Gestalterische Festsetzungen / Nebenanlagen).
Grundsätzlich sollen die Anlieferung des Hotels und Tiefgaragenzufahrt auf der Ostseite des Gebäudes, die Anlieferung der Gastronomie bzw. der Brauerei auf der Nordseite des Gebäudes erfolgen. Die konkreten Planungen sind seitens der Projektentwicklerin im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren mit der Stadt abzustimmen.
Um eine städtebaulich geordnete Unterbringung von Stellplätzen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass diese in den SO-Gebieten ausschließlich in den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Grundsätzlich ist die Errichtung von Tiefgaragen in den festgesetzten Sondergebieten zulässig.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Eine Fläche im südwestlichen Plangebiet sowie ein 6,0 m breiter Streifen oberhalb der Böschungskante der Schondelle werden dem Botanischen Garten Rombergpark zugeordnet und somit als Öffentliche Grünfläche – Parkanlage - festgesetzt.
Der Streifen wird gemäß Abstimmung mit der Gewässeraufsicht und dem Botanischen Garten Rombergpark in einer Breite von 3,50 m von der Böschungskante aus mit einer Wiesenseinsaat begrünt. Weiterhin wird hieran anschließend (zur Nordseite hin) eine wassergebundene Wegeführung in einer Breite von 2,50 m hergestellt werden. Der geplante Weg schließt

an die vorhandene Wegeverbindung im südöstlichen Plangebiet, die bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich war, an. Hierfür wird die Kennzeichnung „Wanderweg“ (W) in den Plan aufgenommen.

6.7 Private Grünflächen

Im Bereich der Entwicklungsflächen SO 1 bis SO 4 werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Freianlage - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Weiterhin gelten Pflanzgebote (siehe Kap. 6.8).

6.8 Grünordnerische und umweltrelevante Festsetzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes werden grünordnerische und umweltrelevante Festsetzungen vorgenommen. Ergänzende Ausführungen sind themenbezogen im Kapitel 13 Umweltbelange enthalten. Die ausführliche Darstellung des Bepflanzungskonzeptes und die fachlich-inhaltlichen Begründungen hierzu sind dem Kapitel 4.6 Grünordnerisches Konzept zu entnehmen.

Immissionsschutz
Aufgrund der verkehrlichen Immissionen durch die angrenzenden Straßen Am Rombergpark und B 54 werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel 10 Immissionsschutz).

Niederschlagswasser / Oberflächengestaltung
In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zum ökologischen Umgang mit dem Niederschlagswasser, zur Rückhaltung und Einleitung in das Gewässer aufgenommen. Weiterhin wird zur Reduzierung des Versiegelungsgrades festgesetzt, dass private Stellplätze, Hofflächen sowie Fuß- und Radwege aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen sind. Ein wasserdurchlässiger Unterbau ist herzustellen. Von diesem Gebot ausgenommen sind verkehrlich genutzte Fahrspuren und Kurvenbereiche.

Private und öffentliche Grünflächen
Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen – Freianlage - sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Für die Flächen gelten zudem Pflanzgebote. Im Kontext zum Botanischen Garten Rombergpark werden im B-Plan öffentliche Grünflächen - Parkanlage – festgesetzt. Sie sind ebenfalls gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

Pflanzgebote
Die Pflanzenauswahlliste ist Anlage zur Begründung. Hinsichtlich der folgenden Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen fachgerecht herzustellen sind. Abgängige Gehölze sind aus gestalterischen Gründen durch art- und sortengleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Heckenpflanzungen
Hecken sollen durch ein Mindestmaß der Höhe und Breite gliedernd und gestalterisch wirken können. Die Begrenzung der Höhe von Hecken soll gewährleisten, dass dahinterliegende Flächen einsehbar bleiben und damit eine „offene“ Wirkung erzielt wird.

Soweit nicht anders festgesetzt sind Hecken daher in einer Höhe von mindestens 1,00 m bis maximal 1,50 m herzustellen. Schnitthecken sind zweireihig im sog. Dreieckverband mit insgesamt mindestens 0,5 m Pflanzbreite zu pflanzen. Schnitthecken sind im Planbereich aus gestalterischen Gründen aus den Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare) oder Eibe (Taxus baccata) zu bepflanzen. Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Zur deutlichen Gliederung der nördlichen Stellplatzanlage wird in der mittig angelegten Grünachse gemäß grafischem Pflanzgebot eine Schnitthecke festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 12).
Weiterhin ist aus gestalterischen Gründen beidseitig des Fußweges, östlich des geplanten Hotels im Sondergebiet SO 1, gemäß grafischen Pflanzgebot eine Schnitthecke zu pflanzen (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 13).

Pflanzstreifen
Aus gestalterischen Gründen sollen entlang der Nordfassade der geplanten Gastronomie (Baufeld SO 2) sowie auf der Südseite der öffentlichen Verkehrsfläche, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 1,0 m angelegt und mit Bodendeckern, Stauden oder Kleingehölzen bepflanzt werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 9). Im Bereich der Gasleitung dürfen nur Bodendecker zum Einsatz kommen.

Baumpflanzungen / Unterpflanzung
Für die Baumpflanzungen im Bebauungsplangebiet gilt einheitlich: Es sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Die ausgewählten Baumarten (siehe auch textliche Festsetzungen Ziffern 10 – 19) werden unter Punkt 4.6 mit den entsprechenden Begründungen aufgeführt. Von den festgesetzten Baumarten abweichende Arten / Sorten sind ausnahmsweise nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Dortmund zulässig.

Im Hinblick auf die Unterpflanzung gilt, dass die Baumscheiben gemäß den einzelnen Festsetzungen mit bodenbedeckenden Gehölzen, Kleinsträuchern oder Rasen flächig und dauerhaft zu begrünen. Für die Baumreihe nördlich SO 2 (Ziffer15) gilt weiterhin, dass dort, wo Fahrradständer geplant sind, zum Schutz der Bäume ein wassergebundener Belag herzustellen ist.
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Pflanzfläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit artspezifischem Substrat herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung (Tiefenbeet) herzustellen. Die Stämme der zu pflanzenden Bäume sind als Frostschutzvorsorge mit Bastmatten zu umkleiden oder mit einem Kalkanstrich zu versehen.
Im Bereich der festgesetzten Tulpenbaumreihe (Ziffer 10) sind die Pflanzstandorte durch Einbau eines geeigneten, dränfähigen, aber auch artspezifischen (sauren) Pflanzsubstrates vorzubereiten.

Extensive Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1

BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer sind entsprechend den Regelungen der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“ (FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll.de)), mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln), mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Erhaltung vorhandener Einzelbäume
Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume Nr.13, 62, 177, 182, 183 und 187 (gemäß Baumeinmaß) sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Der Bereich des Erhaltungsgebots umfasst den durch den Vermesser ermittelten Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m (gemessen als Radius vom jeweiligen Stamm aus). Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen. Schnittmaßnahmen innerhalb der Kronen sind nicht statthaft; sie können nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ausnahmsweise zugelassen werden. Bezüglich der Erhaltungsgebote gilt einheitlich, dass die bestehenden DIN-Normen zum Gehölzschutz (siehe unter Hinweise) einzuhalten sind.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Dachform
Im Plangebiet wird in den Sondergebieten SO 1, 3 und 4 einheitlich die Dachform Flachdach festgesetzt. Im Sondergebiet SO 3 soll sich der geplante Gebäudekomplex an die historische Gebäudestruktur anlehnen und einen vorhandenen Gebäudeteil integrieren. Aus diesem Grund wird hier die Dachform Satteldach festgesetzt.

Werbeanlagen
Aus gestalterischen Gründen werden im Plangebiet die Anzahl, Größe und Standort im Plangebiet sowie die gestalterische Ausführung von Werbeanlagen festgesetzt.
So soll eine Werbestele als Gesamtwerbeanlage im Eingangsbereich zum Plangebiet errichtet werden dürfen. Damit wird ein einheitliches Element zur „Präsentation“ des Plangebietes zugelassen, das gleichzeitig auch einer klaren Orientierung der Besucher/-innen dient. Die Stele soll mit einer maximal zulässigen Größe von 1,5 m x 1,5 m x 4,0 m (Breite x Tiefe x Höhe) deutlich wahrnehmbar, aber auch noch im Hinblick auf die Umgebung insbesondere auf die angrenzende Gebäudefassade (Hotel) angemessen sein.
Werbeanlagen sollen gestalterisch auf die Fassaden abgestimmt sein und diese nicht „überformen“. Die Gebäudekonturen sollen erkennbar bleiben und das städtebauliche / architektonische Erscheinungsbild nicht durch Lichteffekte negativ beeinflusst werden.
Daher wird festgelegt, dass je Gebäude maximal zwei Werbeanlagen als Schriftzug oder

Logo am Gebäude zulässig sind. Die Größe eines Logos darf jeweils maximal 4m² betragen. Weiterhin gilt, dass Werbeanlagen eine Schrift- bzw. Bildhöhe (horizontale Werbung) oder eine Schrift- bzw. Bildbreite (vertikale Werbung) von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Schriftzüge müssen als Einzelbuchstaben erstellt werden. Je Gebäude ist darüber hinaus eine Fahne oder eine Stele zulässig, sofern sie innerhalb der Baugrenzen errichtet wird. Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden, Werbetürme und Werbebänder an Spannvorrichtungen sowie vergleichbare Einrichtungen und Lichtbänder sowie farbige Leucht- und Blinkreklame sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind dynamische und bewegte Werbungen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ein Hinweis aufgenommen, dass in den der B 54 nahegelegenen Baugebieten bzw. bei hohen baulichen Anlagen mit Fernwirkung sämtliche Beleuchtungsanlagen und Werbetafeln so zu gestalten und abzuschirmen sind, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (B 54 mit den angrenzenden Knotenpunkten) durch Blendwirkung oder in anderer Weise nicht beeinträchtigt werden. Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 54 anzusprechen, sind durch den zuständigen Straßenbaulastträger zu genehmigen.

Dachaufbauten

Es wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten und allseitig mit einem einheitlichen Material zu verkleiden sind. Hiermit sollen klare Gebäudekonturen mit einheitlichen Dachabschlüssen gesichert werden. Durch das geforderte Zurückspringen von technischen Anlagen wird gesichert, dass technische Ausbauten weniger wahrnehmbar sind. Da die Gebäude auch aus größeren Höhen oder Entfernungen sichtbar sind, beispielsweise von der Treppenanlage im Plangebiet oder von verschiedenen Standorten des Botanischen Gartens Rombergpark aus, wird aus gestalterischen Gründen eine einheitliche Verkleidung festgesetzt.

Nebenanlagen

Bauliche Anlagen als Garagen, Carports, Gartenhäuser, Abstellräume sind aus gestalterischen Gründen in den Sondergebieten und privaten Grünflächen unzulässig.
Aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen müssen temporäre Aufbauten innerhalb der Fläche für Nebenanlagen – Biergarten – aufgrund der zentralen Lage im Übergang zu den denkmalgeschützten Anlagen und als Bestandsteil des Flächendenkmals Botanischer Garten Rombergpark Sichtachsen zu den denkmalgeschützten Anlagen freihalten und einen Abstand von mindestens 1,5 m zur südlichen Begrenzung des Biergartens (öffentliche Wegeverbindung) einhalten. Diese Festsetzung gilt vorbehaltlich einer Genehmigung des zuständigen Landschaftsverbandes Westfalen Lippe, da es sich um erlaubnispflichtige Maßnahmen handelt.
Die gemäß §14 BauNVO definierten Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen gestalterisch / baulich im Bereich des Gebäudekörpers integriert zulässig.

Müllbehälter

Anlagen für Müllbehälter sind baulich und gestalterisch in den Gebäudebaukörper zu integrieren. Stellflächen zur Abholung von Müllbehältern sind mit heimischen Hecken mindestens in der Höhe der Müllbehälter einzugrünen.
Damit soll sichergestellt werden, dass einheitliche Freiflächen entstehen. Werden Stellflächen zum Abholen der Müllbehälter vorgesehen, sollen sie sich durch die Eingrünung mit

Hecken in das Gesamtkonzept einfügen. Weiterhin trägt die geforderte bauliche und gestalterische Integration von Anlagen für Müllbehälter in den Baukörper zu einer klaren Formensprache bei. Die Architektur der Gebäudeköper soll nicht durch verschiedene Anbauten überformt werden.

Da Müllbehälter nicht im Bereich der öffentlichen Erschließung aufgestellt werden sollen, ist seitens der Antragsteller im Rahmen der Bauantragsverfahren sicherzustellen, dass eine Nutzung der privaten Erschließungsanlagen durch die Mitarbeiter und Fahrzeuge der Abfallentsorgung (3-achsige Müllfahrzeuge - mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 26 Tonnen) gewährleistet ist.
Für die Nutzung der Privatstraßen sind ausreichende Fahrbahnbreiten und Radien vorzusehen. Die Stellplätze und Transportwege der Abfallbehälter sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit der EDG abzustimmen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass zur Leerung der Abfallentsorgung die Müllstellplätze oder die Müllräume entsprechend der derzeit gültigen Abfallsatzung der Stadt Dortmund grundsätzlich in geringster Entfernung zum nächstmöglichen Standort des Sammelfahrzeuges - nicht mehr als 15 Meter - in ausreichender Größe anzulegen sind.

Einfriedungen / Stützmauern
Im Übergang zu öffentlichen Flächen und zu privaten Flächen, die durch die Allgemeinheit genutzt werden, sind Einfriedungen der privaten Grundstücke nur in Form von Hecken (Mindesthöhe 1,00 m, Maximalhöhe 1,50 m) zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NW mindestens 0,50 m betragen.

Stützmauern, die von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den Flächen, die mit einem Geh-/ Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, aus sichtbar sind, sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und in einem Abstand von 1,00 m zur Straße / Zuwegung hin zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Dabei muss der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen mindestens 0,50 m betragen. Sichtbare Stützmauern sind nur in Form von Naturstein-, Trockenmauer oder Gabionen zulässig; ansonsten sind zwischen Stützmauer und Verkehrsfläche geschnittene Laubholzhecken anzupflanzen. Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den sonstigen an die privaten Grundstücke angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten.
Mit diesen Festsetzungen wird berücksichtigt, dass die geplanten Nutzungen im Plangebiet in exponierter Lage liegen und die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit „allseitig“ gesichert werden soll. Eine einheitliche „grüne“ bzw. natürliche Gestaltung soll künftig den Raum prägen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung muss mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden betragen. Je nach Nutzung der Gebäude auf der südlichen Entwicklungsfläche sind ggf. weitere Hydranten in unmittelbarer Nähe der Gebäude zu planen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Sicherstellung der Zuwegung / Befahrbarkeit für die Feuerwehr sind die Vorgaben hinsichtlich Mindestfahrbreiten, Aufstell- und Bewegungsflächen zu beachten und entsprechende Nachweise im Rahmen der Bauantragsverfahren zu erbringen
Weiterhin ist die Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehr zu den Gebäuden der südlichen Entwicklungsfläche sicherzustellen.

7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu führen.
Die Vorgaben im Bereich der Belastungsfläche der vorhandenen Gasleitung sind zu beachten. Die Überdeckung der Leitung darf nicht kleiner als 1,00 m und nicht größer als 1,50 m betragen. Bäume sind mit ihren Wurzelbereichen außerhalb der Belastungsflächen zu pflanzen. Sonstige Bepflanzungen sowie sämtliche sonstige Anlagen müssen die uneingeschränkte Zugänglichkeit zur Überwachung und Betriebsführung der Gashochdruckleitung gewährleisten. Alle Maßnahmen im Bereich der Versorgungstrassen sind mit dem Ver- und Entsorgungsträger im Vorfeld abzustimmen.
Im Bereich des als SO 2 festgesetzten Grundstückes wird für eine mögliche Verlegung der vorhandenen Gasleitung auf die Westseite des geplanten Gebäudes unter Beachtung des erforderlichen Abstandes eine ausreichend große Belastungsfläche festgesetzt. Ob eine Verlegung möglich ist, ist bei Bedarf seitens der Projektentwicklerin im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung zu klären.

7.3 Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden (Bericht zum entwässerungstechnischen Konzept Romberghöfe Hom 285, Stadt Dortmund, Dezember 2017).
Im Konzept wird die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung der Flachdachgebäude in den Sondergebieten SO 1, 3 und 4 berücksichtigt sowie Angaben der Projektentwicklerin zur Oberflächenbefestigung zugrunde gelegt (Anlage des Entwässerungskonzeptes). Weiterhin ist bei der Entwässerungsplanung die vorhandene Gasleitung und ein parallel verlaufender verdämmter ehemaliger Schondellekanal, die die geplante öffentliche Verkehrsfläche von Norden nach Süden queren und eine entsprechende Barriere darstellen, zu berücksichtigen.

7.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche / private Erschließungsrampe „C“

Schmutzwasser:
Für die öffentliche Verkehrsfläche ist die Verlegung eines Mischwasserkanals vorgesehen. Der geplante Mischwasserkanal kann im Einmündungsbereich an den bestehenden Mischwasserkanal Schacht 65467 (mit einer Sohltiefe von 4,49 m und Sohlhöhe 85,30 mNHN) anschließen.
Die Oberkante der vorhandenen Gasleitung (Belastungsfläche „E“) liegt in diesem Bereich bei 88,94 m NHN, so dass eine Unterquerung möglich ist.

Niederschlagswasser:
Im Hinblick auf das Niederschlagswasser sind zwei Anschlussstellen – beidseitig der Gasleitung - vorgesehen.
Das Niederschlagswasser, das westlich der Gasleitung im öffentlichen Straßenraum anfällt,

wird an den bestehenden Regenwasserkanal am Schacht 67655 (im bereits hergestellten Einmündungsbereich der Planstraße) angeschlossen. Der Schacht hat eine Sohlhöhe von 88,25 NHN. Der Regenwasserkanal mündet zunächst in ein Regenrückhaltebecken und wird von hier gedrosselt in die Schondelle eingeleitet.
Das Niederschlagswasser, das östlich der Gasleitung anfällt, soll an den obengenannten geplanten Mischwasserkanal angeschlossen werden, da eine Verlängerung des Regenwasserkanals aufgrund der Höhenlage der Gasleitung nicht möglich ist.
Ebenso soll ein Anschluss des Niederschlagswassers der privaten Erschließungsrampe „C“ an den geplanten Mischwasserkanal erfolgen, da eine Umlenkung des Niederschlagswassers von der Rampe aus in südliche Richtung (Stellplatzfläche) ohne größere bauliche Eingriffe nicht möglich ist.

7.3.2 Sonstige private Flächen

Grundsätzlich ist für die sonstigen privaten Flächen ein Trennsystem zu erstellen. Sämtliche Anlagen zur Entwässerung der privaten Flächen sind als private Entwässerungsanlagen auszuführen. Bei der Planung der privaten Entwässerungsanlagen ist die DIN 1986-100 zu beachten. Auch für die privaten Flächen gilt, dass die vorhandene Gasleitung, die das Plangebiet auf der Ostseite des Sondergebietes SO 1 von Norden nach Süden quert, im Hinblick auf die Höhenlage (und erforderliche Geländeüberdeckung) zu berücksichtigen ist.

Schmutzwasser:
Das auf dem B-Plan-Gebiet anfallende Schmutzwasser kann an den Mischwasserkanal, der innerhalb der geplanten Verkehrsfläche vorgesehen wird, anschließen.

Niederschlagswasser:
Aufgrund der massiven Aufschüttungen im Planbereich, des lehmigen Untergrundes sowie des Sandsteinrückens im südöstlichen Planbereich soll keine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Auch wenn der § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) auf den meisten Flächen im Planbereich nicht greift (da zuvor bebaut), soll eine Sammlung, Rückhaltung und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die renaturierte Schondelle erfolgen, um das städtische Kanalnetz nicht weiter zu belasten.
Die Einleitungsmengen in die Schondelle wurden seitens der Unteren Wasserbehörde in der Summe mit ca. 5 l/s, bezogen auf das 1-jährliche Regenereignis, angegeben. Entsprechende Rückhaltevolumina sind seitens der Projektentwicklerin im B-Plan-Gebiet vorzusehen.
Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen der Sondergebiete SO 1, 2 und 3 einerseits und Sondergebiet SO 4 andererseits werden gemäß den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes zwei Entwässerungssysteme mit zwei Einleitungsstellen vorgesehen. Da die beiden vorgenannten Einzugsgebiete unterschiedlich groß sind, wird im Entwässerungskonzept eine Aufteilung der maximalen Einleitungsmenge von 3,5 l/s (SO 1-3) und 1,5 l/s (SO 4) berücksichtigt.
Die bereits genannte vorhandene Gasleitung sowie der hierzu parallel verlaufende verdämmte Kanal bilden eine Barriere im Plangebiet. Daher soll das Niederschlagswasser der Sondergebiete SO 1-3 zunächst oberirdisch von den Stellplatzanlagen und sonstigen privaten Erschließungsanlagen in westliche Richtung auf die Westseite der Gasleitung geführt werden.

In diesem Bereich ist eine ausreichend große Rückhaltung vorzusehen. Gemäß Entwässerungskonzept kann diese unter Berücksichtigung des natürlichen Geländegefälles im südwestlichen Sondergebiet SO 2 geplant und z.B. in Form von unterirdischen Kistenrigolen im Bereich der Flächen für Nebenanlagen realisiert werden.
Die unterirdische Ableitung erfolgt über festgesetzte Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark südwestlich des Sondergebietes SO 2. Die Lage der Einleitungsstelle muss die in diesem Bereich geplanten baulichen Maßnahmen „Prallschutz für den historischen Mauerturm“ und „Brückensteg über die Schondelle“ berücksichtigen, die noch in 2018 konkretisiert werden.
Für das südliche Plangebiet (SO 4) wird gemäß Konzept eine oberflächennahe Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers im südwestlichen Sondergebiet SO 4 vorgesehen. Auch hier ist eine ausreichende Rückhaltung zu berücksichtigen beispielsweise in Form von unterirdischen Kistenrigolen im Bereich der Flächen für Nebenanlagen.
Die unterirdische Ableitung erfolgt ebenfalls über festgesetzte Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark im südwestlichen Plangebiet. Von hier aus soll westlich des Geltungsbereiches gedrosselt in die Schondelle eingeleitet werden.

Das Entwässerungskonzept von Dezember 2017 wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes erstellt und zeigt, dass die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich als gesichert angesehen werden kann. Aufgrund der noch nicht bekannten Höhenentwicklung und nicht vorliegenden konkretisierten Planungen für die Sondergebietsgrundstücke (insbesondere Sondergebiete SO 3 und SO 4) enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Lage der privaten Niederschlagswasserableitungen und privaten Rückhalteanlagen.
Eine Anpassung des Entwässerungskonzeptes aufgrund planerischer Überarbeitungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist entbehrlich, da im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren die konkreten Entwässerungsplanungen seitens der Projektentwicklerin zu erstellen sind.
Weiterhin ist zu beachten, dass laut Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund vom 21.07.2017, § 13 (1) gilt:
„Jedes Grundstück ist mit einer eigenen Anschlussleitung gem. § 2 Nr. 8 unmittelbar und gesondert ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen."
Nur in begründeten Einzelfällen und auf Antrag können Abwasseranlagen von mehreren Eigentümern gemeinschaftlich genutzt werden. In diesen Fällen ist dafür Sorge zu tragen, dass durch das Einräumen von Rechten (z. B. dingliche Sicherung im Grundbuch) die Trassenführung gesichert ist, sowie ein Betreiben und Unterhalten der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gewährleistet werden kann.

Die Vorgaben werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, so dass eine gemeinschaftliche Nutzung von Abwasseranlagen zur Ableitung des Schmutzwasserwassers und des Regenwassers gewährleistet ist, auch wenn die künftige Vermarktung erst die eigentumsrechtlichen Verhältnisse endgültig regeln wird.

7.4 Überflutungsschutz

Gemäß den Ausführungen des Entwässerungskonzeptes konnte nach Prüfung der Wasserspiegellage der Schondelle beim HW100 (hundertjährliches Hochwasser) festgestellt wer-

den, dass das Gelände im Bereich der beiden geplanten Einleitungsstellen über dem errechneten HW100 liegt und somit eine Ableitung des anfallenden Regenwassers grundsätzlich sichergestellt ist.
Notwasserwege sind bereits bei einer Überschreitung des 30-jährlichen Regenereignisses erforderlich.
Im Bereich des Bebauungsplanes führen die Notwasserwege aus den Entwicklungsflächen der Sondergebiete SO 1 – SO 3 in südliche Richtung sowie aus dem Sondergebiet SO 4 in südwestliche Richtung jeweils über Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark zur Schondelle. Somit kann das anfallende Wasser bei Regenereignissen schadlos in die Schondelle geleitet werden.
Weiterhin erfolgt der Nachweis des Überflutungsschutzes nach DIN 1986-100 im Rahmen des Grundstücksentwässerungsgenehmigungsverfahrens und ist für ein 30-jährliches Regenereignis zu führen. Hierfür sind ausreichende Flächen (ober- oder unterirdisch) nachzuweisen. Die grundsätzliche Sicherung des Überflutungsschutzes wurde gemäß Entwässerungskonzept dargestellt.

7.5 Planfeststellung Schondelle

Die Schondelle fließt südlich des B-Plan-Gebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Ziele der Gewässergestaltung sind in die städtebauliche Planung einzubeziehen. Gemäß § 90 a (1) Landeswassergesetz (LWG) ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens fünf Metern vorzuhalten. Er umfasst den an das Gewässer landseits der Uferlinie angrenzenden Bereich, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante – im vorliegenden Fall zutreffend - bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante.
Im südwestlichen Plangebiet verläuft der Geltungsbereich entlang der Böschungsoberkante. Im Plangebiet wird ein begrünter Streifen von 3,50 m sowie ein wassergebundener Fußweg für die Allgemeinheit von weiteren 2,50 m oberhalb der nördlichen Böschungskante der Schondelle realisiert werden. Dieser verbleibt im Eigentum der Stadt Dortmund (Botanischer Garten Rombergpark) und dient gleichzeitig der Gewässerunterhaltung.
Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens war darüber hinaus die bereits genannte Fußgängerbrücke über die offengelegte Schondelle.

8. Geländeanpassungen

Das vorhandene Gelände neigt sich auf der nördlichen und auf der südlichen Entwicklungsfläche jeweils leicht in westliche Richtung. Die Gefällerichtung ist im Hinblick auf die künftige Entwässerungsplanung und aus Gründen der Überflutungsvorsorge mit der vorgenannten Neigung beizubehalten bzw. nach Aufbereitung des Bodens wieder herzustellen.
Die künftigen Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den Anschlussbereichen der privaten Anbindungen zu Grunde zu legen (voraussichtlich ca. 90,20 m). Im Norden und im Osten des Plangebietes muss eine Geländeanpassung an das geplante Niveau der unteren Böschungskanten des Landschaftsbauwerkes erfolgen, so dass die Neigung der geplanten privaten Erschließungsrampe analog hierzu verläuft. Die gemäß Ausbauplanung Landschaftsbauwerk vorgesehenen Höhen werden daher im Anschlussbereich zum Plangebiet festgesetzt.
Weitere Geländeveränderungen sind insbesondere im Bereich der geplanten Treppenanlage, die von einer Höhe von ca. 98,00 m ü NHN auf ca. 90,00 m ü NHN führt, erforderlich.
Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Festsetzung unselbstständige Aufschüttungen und

Abgrabungen bis zu 1 m allgemein zulässig. Darüber hinaus reichende unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen können zugelassen werden, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungsanlagen notwendig sind.

9. Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt (LK Argus Kassel GmbH, Juni 2018).

Als Bestandteil des Verkehrsgutachtens wurden zunächst die Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen (Ermittlung des Zusatzverkehrs) und die nutzungsbezogenen Bedarfe an Kfz-Stellplätzen gemäß dem zulässigen Nutzungsspektrum und Angaben der Projektentwicklerin ermittelt. Die konkreten nutzungsbezogenen Stellplatznachweise sind seitens der Projektentwicklerin im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren zu erbringen.

Auf der Grundlage der ermittelten Verkehrserzeugung und der Verkehrsverteilung wurde die Leistungsfähigkeit ermittelt. Der Leistungsfähigkeitsnachweis soll für die Knotenpunkte der Auf- und Abfahrten östlich und westlich der Bundesstraße B 54 und für die Anbindung der Planstraße an die Straße Am Rombergpark erfolgen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der einzelnen Knotenpunkte basieren jeweils auf der Analyseverkehrsbelastung und der Verkehrsprognose 2025. Für das Areal „Romberghöfe“ sind alle Nutzungen, die nach heutigem Planungsstand dort im Endausbauzustand realisiert werden, berücksichtigt.
Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der unmittelbar betroffenen Knotenpunkte erfolgte in dem o.g. Verkehrsgutachten nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (FGSV 2015) für die Planfälle:

- Analyse (A0)
- Analyse mit Neuverkehr aus Nutzungen "Romberghöfe" (A1)
- Prognose 2025 (P0)
- Prognose 2025 mit Neuverkehr aus Nutzungen "Romberghöfe" (P1)

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung der neuen Planstraße (Romberghöfe) an das Straßennetz im Prognosefalle 2025 mit guter Verkehrsqualitätsstufe (QSV B) erfolgen kann. Gleiches gilt auch für den betrachteten Knotenpunkt Abfahrt B 54 / Am Rombergpark.
Lediglich am Knoten Abfahrt B 54 / Nortkirchenstraße / Konrad-Adenauer-Allee verschlechtert sich die Verkehrsqualität unter Verwendung des heutigen Signalprogramms bereits im Prognosefall ohne Vorhaben "Romberghöfe" (P0) von Qualitätsstufe D (QSV D) in der Analyse auf Qualitätsstufe F (QSV F).
Der Gutachter weist nach, dass hier im Prognosefall P1 durch eine Anpassung der Lichtsignalsteuerung an dem genannten Knotenpunkt eine Qualitätsstufe D (QSV D) und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden kann.
Die Lichtsignalsteuerung wird künftig im Rahmen der Verkehrszunahme überprüft und gegebenenfalls angepasst.

10. Immissionsschutz

10.1 Verkehrliche Immissionen

Ersteinschätzung

Das Plangebiet wird durch Verkehrsimmissionen der angrenzenden Straßen Am Rombergpark und der B 54 sowie durch den angrenzenden Schienenverkehr der U 49 beaufschlagt. Zur Ersteinschätzung der Immissionen im Plangebiet wurden bereits in 2013 Berechnungen durchgeführt. Das Ergebnis stellt dar, dass die Immissionswerte im Nahbereich der Straßen Am Rombergpark und B 54 in einem hohen Bereich liegen. Die Berechnung mit einer ersten Gebäudekonzeption zeigte, dass die höchsten Immissionswerte an den nordöstlichen und nördlichen Gebäuden entstehen. Vor diesem Hintergrund erfolgten gemäß der Empfehlung Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes.
Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde die Lage der geplanten Baukörper angepasst und im Sondergebiet SO 1 das geplante Hotel in südliche Richtung verschoben. Auf ein Gebäude im Nordosten des Plangebietes (Bereich ehemaliger Pferdestall) wird nunmehr verzichtet. Weiterhin wird die Empfehlung aufgegriffen, keine Nutzungen mit besonderer Schutzbedürftigkeit wie Wohnnutzungen anzusiedeln.
Gemäß dem zulässigen Nutzungsspektrum sind in den Sondergebieten SO 1 – SO 4 die Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgebäude, Bildungseinrichtungen und Tiefgaragen zulässig. Darüber hinaus sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sowie im Sondergebiet SO 2 „Brauerei“ als untergeordnete Nutzung zulässig.

Immissionsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine weitergehende Immissionsuntersuchung erstellt (Stadt Dortmund, 61/2-3, März 2018).

Gemäß dem im Bebauungsplan zulässigen Nutzungsspektrum sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zugrunde zu legen. Die Berechnungen erfolgten zunächst ohne die Böschungen des Brückenbauwerkes, in einem zweiten Schritt mit den Böschungsanlagen. Es wurden Immissionspunkte an allen Baufeldern für den Tages- und Nachtzeitraum sowie in allen zulässigen Geschossen berechnet.

Ergebnis ohne Böschungsanlagen:

Im Sondergebiet SO 1 sind von den verkehrlichen Immissionen (Am Rombergpark) die Nordfassade und der nördliche Bereich der Ostfassade des geplanten Hotels betroffen. Die höchsten Überschreitungen liegen hier im 4. Obergeschoss der Nordfassade bei 2,0 dB(A) im Tageszeitraum (mit 67,0 dB(A)) sowie bei 4,7 dB(A) im Nachtzeitraum (mit 59,7 dB(A)).

Weiterhin sind durch die verkehrlichen Immissionen (B 54) die nordöstlichen Gebäudefronten in den Sondergebiete SO 3 und SO 4 betroffen.
Die maximalen Überschreitungen liegen im Sondergebiet SO 3 im 3. Obergeschoss, nordöstliche Gebäudefront, bei 3,0 dB(A) im Tageszeitraum (übliche Büronutzung) mit 68,0 dB(A) sowie bei 6,0 dB(A) im Nachtzeitraum mit 61,0 dB(A). An einem weiteren Immissionspunkt

im Bereich der östlichen Fassade wurde ein Immissionswert von 60 dB(A) im Nachtzeitraum ermittelt.
Damit liegen die Immissionswerte im Sondergebiet SO 3 in den oben genannten Fassadenbereichen des 3. Obergeschosses im Nachtzeitraum ohne die Böschungsanlagen mit 61 dB(A) bzw. 60 dB(A) oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung.

Im Sondergebiet SO 4 liegen die maximalen Überschreitungen im 2. Obergeschoss, nordöstliche Gebäudefront, bei 1,7 dB(A) im Tageszeitraum (übliche Büronutzung) mit 66,7 dB(A) sowie bei 4,7 dB(A) im Nachtzeitraum mit 59,7 dB(A).

Ergebnis mit Böschungsanlagen:

Unter Berücksichtigung der Böschungsanlagen des Brückenbauwerkes ergeben sich im Bereich des Sondergebietes SO 1 keine nennenswerten Immissionsminderungen. Die höchsten Überschreitungen liegen hier im 4. Obergeschoss der Nordfassade bei 1,9 dB(A) im Tageszeitraum sowie bei 4,7 dB(A) im Nachtzeitraum.

Die Böschungsanlagen führen hingegen zu deutlichen Immissionsminderungen im Bereich der Sondergebiete SO 3 und insbesondere SO 4.
Die maximalen Überschreitungen liegen im Sondergebiet SO 3 im 3. Obergeschoss, nordöstliche Gebäudefront, bei 1,8 dB(A) im Tageszeitraum (übliche Büronutzung) sowie bei 4,8 dB(A) im Nachtzeitraum.
Im Sondergebiet SO 4 liegt die maximale Überschreitung im 2. Obergeschoss, nordöstliche Gebäudefront, bei 0,8 dB(A) im Nachtzeitraum.

Bewertung:

Bewertet wird der „worst-case“, was unter Beachtung der vorgenannten Ergebnisse die schutzbedürftigste Nutzung ohne Böschungsanlagen bedeutet.
In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 sind als schutzbedürftige Nutzungen im Bereich des zulässigen Nutzungsspektrums insbesondere die „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ zu betrachten.

Hinsichtlich der geplanten Hotelnutzung ist folgendes auszuführen: Im Bereich des Sondergebietes SO 1 sind hier die Nordseite und Nordostseite des geplanten Hotels betroffen. Die Lage und Ausrichtung des Baufeldes ermöglicht bzw. erfordert aus funktionalen und gestalterischen Gründen (Belichtung, Ausrichtung zu den Freibereichen) die Anordnung von Schlafräumen im Wesentlichen in westlicher und östlicher Richtung (und nicht zur 16,0 m langen Nordseite). Die Vorplanungen der Projektentwicklerin zur Ausgestaltung des Hotels bestätigen dies. Die Überschreitungen der Nordostfassade betreffen in einem begrenzten Abschnitt einzelne Geschosse (2. und 3. Obergeschoss) im Nachtzeitraum.
Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete überwiegend eingehalten werden.
Für die vorgenannten begrenzten Bereiche sind Maßnahmen zu treffen.

Im Bereich des Sondergebietes SO 3 ist das Baufeld so festgesetzt, dass bei einer Nutzung als Beherbergungsbetrieb eine Ausrichtung von Schlafräumen zur Westseite und Südseite aus gestalterischen Gründen (Belichtung, straßenabgewandte Ausrichtung zu den „Hofberei-

chen“) und funktionalen Gründen (Höhenabwicklung der Erschließungsrampe auf der Nordostseite) sinnvoll ist. In diesen Bereichen werden die Immissionswerte eingehalten.
Im Bereich der Überschreitungen auf der Nordostseite sind Maßnahmen zu treffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen könnten in Form von Wänden oder Wällen vorgesehen werden. Ihre Wirksamkeit hängt von der Nähe zur Schallquelle und der Höhe der Anlage ab.
Im Bereich der Straße „Am Rombergpark“ müsste eine Immissionsschutzanlage für die erforderliche Grundstückszufahrt, die in das Plangebiet hineinführt, unterbrochen werden. Dies würde zu einer deutlichen Abnahme der Wirksamkeit führen. Aufgrund der Höhe des geplanten Gebäudes müsste die Anlage ebenfalls eine erhebliche Höhe aufweisen. Das oberste Vollgeschoss liegt ca. 14,00 m über der Straße.
Das hier geplante Hotel soll aber mit ansprechenden Fassaden als architektonischer „Auftakt“ den Eingangsbereich gestalten und in das Gebiet hineinführen.

Effektive Lärmschutzwände müssten im Nahbereich der Immissionsquelle entlang der B 54 errichtet werden. Die Fläche liegt wie vorgenannt ausgeführt außerhalb des Plangebietes und befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Dortmund (Anbauverbotsstreifen des Straßenbaulastträgers).
Für eine Abschirmung zur B 54 müssten die geplanten Böschungsanlagen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, deutlich erhöht werden. Dies ließe sich nicht mit dem Planungsziel des Brückenschlages PHOENIX West vereinbaren.
Innerhalb des Plangebietes müssten Lärmschutzwände im Bereich der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der privaten Erschließungen errichtet werden und insbesondere im nördlichen Sondergebiet SO 3 aufgrund des niedrigeren Geländes (im Vergleich zur B 54) eine um so größere Höhe aufweisen.
Das oberste Vollgeschoss liegt im Sondergebiet SO 3 ca. 7,0 - 9,0 m über Gelände (Bereich der nordöstlichen Erschließungsrampe) bzw. ca. 5,0 m über der B 54. Im Sondergebiet SO 4 liegt das oberste Vollgeschoss ca. 12,0 m über Gelände (Bereich der nordöstlichen Erschließung) bzw. ca. 5,0 m über der B 54. Um alle Geschosse zu schützen müssten Lärmschutzwände / Böschungen diese Höhen erreichen.

Die Zielsetzung der Schaffung von Wegeverbindungen in das Plangebiet hinein, zum Stadtbahnzugang der U49 und zum südlichen Rombergpark (Kastanienallee) wäre mit der Errichtung einer aktiven Immissionsschutzanlage nicht zu erreichen. Weiterhin wären bei den geplanten Höhen der Gebäude – insbesondere im südlichen Plangebiet - auch entsprechend hohe Schallschutzanlagen erforderlich, um eine Abschirmung der oberen Geschosse zu gewährleisten.
Zusammenfassend ist zu sagen, dass im Hinblick auf städtebauliche und funktionale Gesichtspunkte die vorgenannten Maßnahmen zu einer „Einhausung“ des Plangebietes nach Norden und Osten führen würden. Dies steht ganz im Gegensatz zur Zielsetzung, das Plangebiet für die Allgemeinheit durchlässig zu halten, mit der Umgebung zu vernetzen und den Standort durch städtebauliche und architektonische Qualitäten – auch nach „Außen“ - zu präsentieren.
Aus diesen Gründen soll auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Für die Nord-, Nordost- und Ostfassaden der Sondergebiete SO 1, SO 3 und SO 4 werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Ergänzend wird festgesetzt, dass aufgrund der im Sondergebiet SO 3 ermittelten Immissionen von 60 bzw. 61 dB(A) im Nachtzeitraum im Bereich der gekennzeichneten Fassaden im

3. Obergeschoss bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten öffenbare Fenster von Aufenthaltsbereichen unzulässig sind.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen:

Durch das Vorhaben werden zusätzliche Verkehre erzeugt, die aber nur zu sehr geringen Pegelveränderungen der umliegenden Straßen führen (Erhöhung um lediglich 0,06 dB(A) tags und 0,04 dB(A) nachts). Dies wird als zumutbar bewertet, da diese unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10.2 Gewerbliche Immissionen

Das Planvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zur Fa. Air Liquide Deutschland GmbH, Konrad-Adenauer-Allee 1, 44263 Dortmund.
Bei der vorgenannten Firma handelt es sich um einen Betriebsbereich mit Grundpflichten im Sinne der 12. BImSchV. Gemäß § 50 BImSchG ist zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten, u. a. öffentlich genutzten Gebieten, ein Mindestabstand einzuhalten. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des gutachterlich ermittelten Mindestabstandes. Darüber hinaus wurde das gesamte Betriebsgelände mit einer luftundurchlässigen Schutzwand eingefriedet.

Im Hinblick auf angrenzende Immissionsquellen sind die vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe des östlich gelegenen Technologiegebietes PHOENIX West zu benennen. Derzeit werden die Bebauungspläne Hö 253 (PHOENIX West) und Hö 280 (Gewerbegebiet Nortkirchenstraße) aufgestellt. Gegenstand der Bebauungspläne ist jeweils auch eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Hierbei werden die bestehenden Betriebe mit erfasst. Der Gutachter hat ermittelt, dass durch die vorgesehenen Nutzungen keine Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe entstehen, da sowohl das zwar weiter entfernte Wohngebiet an der Straße Am Segen als auch die nahe gelegene Johanniter-Klinik einen wesentlich höheren Schutzbedarf aufweisen, als die in diesem B-Plan zulässigen Nutzungen, und damit die limitierenden Immissionsorte für die gewerbliche Nutzungen darstellen. Insofern ist heute und auch nach Realisierung der obengenannten Bebauungspläne sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet Hom 285 eingehalten werden.
Die Errichtung der Böschungsanlagen im Zusammenhang mit dem Brückenschlag PHOENIX West hat für die vorgenannte Bewertung keine Bedeutung, da die obersten Geschosse oberhalb der geplanten Böschungsanlagen liegen und diese zu beurteilen sind.
Vom Plangebiet ausgehend sind durch die zulässigen Nutzungen nur geringe Emissionen zu erwarten. Die nächste schutzbedürftige Bebauung stellt die Johanniter-Klinik in 150 bis 250 m Entfernung in westlicher Richtung dar. Die im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzanlagen werden durch die geplanten Gebäude zur Klinik ausreichend abgeschirmt.
Weitere relevante Emissionen könnten sich durch die geplanten Nutzungen der Außengastronomie und der Veranstaltungsnutzung ergeben. Entsprechende Untersuchungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren, da die Planungen noch keine Ausführungstiefe erreicht haben und planerische oder nutzungsbezogene Anpassungen erfolgen können. Grundsätzlich sind potenziell mögliche Konflikte durch Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissanordnung, Beschränkung der Betriebszeiten) im Baugenehmigungsverfahren lösbar.

11. Lufthygiene

Die Belange der Lufthygiene wurden auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsdaten u.a. der Straße Am Rombergpark und B 54 geprüft.
Die zuständige Umweltbehörde kommt (unter Einbeziehung einer gutachterlichen Einschätzung) zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für die Luftschadstoffe NO2, PM10 und PM2,5 an allen Immissionspunkten im Plangebiet eingehalten werden. Unter anderem wirken sich die Entfernung des Plangebietes zur B 54 (über 25 m) und der Höhenunterschied zwischen dem Plangebiet und der B54 positiv auf die Luftschadstoffbelastung aus.
Auf ein Luftschadstoffgutachten kann somit verzichtet werden.

12. Energiestandard

Für die Sondergebietsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung von mindestens 0,6 einzuhalten.
Der geforderte Energiestandard wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind Maßnahmen zur Einhaltung des vorgenannten Energiestandards zu entwickeln, mit der Stadt Dortmund abzustimmen und als Bestandteil der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
Insbesondere sind die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf den Dächern, die Eigenstromnutzung und der Einsatz von Speichertechnologien berücksichtigen.

13. Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UB) zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der UB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Bereits frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der UP im Scoping abgestimmt.

13.2 Umweltbericht

Der Scopingfachbeitrag wie auch der Umweltbericht (UB, Dezember 2018) zum Bebauungsplan wurden vom Landschaftsarchitekturbüro L+S Landschaft und Siedlung AG, Nottuln / Recklinghausen, in Text und Karten erstellt. Der UB beinhaltet u. a. die Ergebnisse des Scopings, eine Karte zum Untersuchungsraum (Abb 7), Ausführungen zu den Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen (ASP) der Stufen I und II bzgl. der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 15, 44 und 45 BNatSchG, Ausführungen zu Aspekten der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie Ausführungen zur Anwendung der Eingriffs-

regelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der planungsrelevanten Ergebnisse des UB vorgenommen; näher gehende Ausführungen sind dem UB als Teil B der Begründung sowie den ASP-Stufen zu entnehmen.

13.2.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der UB beschreibt die Lage und die Topographie sowie ausführlich die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser, Klima (incl. Luft und Lärm), Flora und Fauna, Orts- und Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter mitsamt ihrer Schutzgutempfindlichkeit, aber auch ihren Vorbelastungen. Die Ausführungen in der Begründung konzentrieren sich auf eine Kurzcharakteristik des Bebauungsplangebietes.

Mensch:
Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist hier die Erholungseignung von Bedeutung, denn das brach liegende Plangebiet grenzt an den Botanischen Garten Rombergpark mit seinen weitläufigen Park- und Waldflächen an. Dieser besitzt hinsichtlich seines Erholungspotenzials eine überregionale Bedeutung. Die Freizeit- und Erholungseignung an sich erfährt seit Jahren zunehmende Spannungen durch das sich vermindernde Parkplatzangebot am Park, bedingt durch den zunehmenden Parkraumdruck der benachbarten Nutzungen. Darüber hinaus sind Störungen der Funktionsbeziehungen (Trennwirkung der direkten Wegebeziehungen) durch überregionale Straßenverkehrswege gegeben. Zu berücksichtigen ist dabei die geplante Brückenplanung über die B 54 (PHOENIX West), die die gegebene Barrierewirkung der B 54 im direkten Wirkbereich der Planung deutlich verringern wird. Die sonstigen Vorbelastungen sind insb. lärmbezogen, u.a. durch die B 54 im Osten, die Abfahrten/ Auffahrten und die Straße Am Rombergpark im Norden. Der UB kommt zum Ergebnis: „Es zeigt sich, dass das B-Plangebiet gegenüber einer Inanspruchnahme eine mittlere Empfindlichkeit aufweist, sowohl in seiner Funktion als Wohnumfeld als auch als Erlebnisraum der Erholung. Dies ist der Lage in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten, nicht zugänglichen Erlebnisraum geschuldet, der darüber hinaus als Wohnumfeld untergeordnete bzw. gestörte Funktionen aufweist.“

Flora:
Zu dem Schutzgut Flora samt den Funktionen Biotopverbund und biologische Vielfalt führt der UB aus, dass auf Grundlage der Ergebnisse der Biotoptypenkartierung der Großteil der Fläche z. Z. als Ruderalflur / Vorwald anzusprechen ist. Zudem existieren derzeit noch einzelne Gebäude sowie wenige Großbäume und eine geschlossene Baumhecke parallel der Zufahrt. Bezüglich der Bäume im B-Plangebiet liegen Bestandskartierungen mit eingemessenem Baumbestand auf Grundlage zweier Einmaße (Vermessungsamt 3/2001 / Vermessungsbüro Wiegen 9/2004) vor, deren Ergebnisse durch die Freiraumplanung der Stadt Dortmund 2006 in einen Qualitäts- und Potenzialflächenplan überführt wurden. Der damals eingemessene Baumbestand ist in der Karte 1 - Bestand/Biotoptypen - im UB nachrichtlich dargestellt. Es zeigt sich in der Überlagerung mit der heutigen Situation, dass zahlreiche der damals kartierten Bäume im Plangebiet trotz der Wertigkeitsermittlung gerodet wurden. Darunter auch als „besonders wertvoll“ eingestufte Bäume.
Ursache hierfür sind die verschiedenen Planungen, die bedingt durch Gebäudeabriss, Ausbau der Straße Am Rombergpark, Verschwenkung der Schondelle und die Brückenplanung in Richtung PHOENIX West samt Wallbauwerk Eingriffe verursachten. Weitergehende Differenzierungen des Baumbestandes finden sich im Kapitel 13.2.4.

Südlich grenzt ein naturnaher Buchenhochwald an, in dem auch andere Laubbaumarten eingestreut sind. Im Westen grenzen Flächen des Botanischen Gartens direkt an. Der UB beschreibt die artenreiche Flora (Gehölzpflanzungen, Ruderal- und Gartenpflanzen) im Plangebiet, u. a. mit Fotos. Hervorzuheben ist eine Gebäudemauer mit einem stärkeren Besatz (Mauerfugenvegetation) mit dem Braunstieligen Streifenfarn (Asplenium trichomanes; R. L. NRW mit V-Status).

Fauna:
Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches erfolgten im Jahr 2016 umfangreiche faunistische Kartierungen im Zuge der Erstellung der ASP Stufe I und II. Untersucht wurden anfangs die Artengruppen Vögel und Fledermäuse, ergänzend auch auf Reptilien und Amphibien. Die Ergebnisse der Gebäudebegehungen und Feldaufnahmen sind in der Abb. 10 des UB ersichtlich, in der die planungsrelevanten Arten eingetragen sind. Im Fazit werten die Gutachter die faunistische Bedeutung des B-Plan-Geltungsbereichs als durchschnittlich. Für die Fledermäuse sind die Gewässer und der im Westen angrenzende Gehölzbestand, aber auch der Buchenwald als Nahrungshabitat von Bedeutung. Die baumreichen Flächen können auch eine Quartiersfunktion aufgrund der zu erwartenden Höhlenbäume übernehmen. Für die planungsrelevanten Vogelarten fungiert das Gebiet vorwiegend als Nahrungshabitat.
Über die planungsrelevanten Arten hinaus wurden bei den Kartierarbeiten an Hangstützmauern und an der südwestlichen Ecke der Scheune gemäß Aussagen im Umweltbericht Brutzellen von verschiedenen solitär lebenden Wespen und Bienen als potenziell national geschützte Arten entdeckt. Da mit Ausnahme einer Pillenwespe (Eumenes sp.) keine Imagines beobachtet werden konnten, sind Hinweise auf Artenvorkommen spekulativ. Allerdings ist, aufgrund der Strukturen einiger Brutgänge, ein Vorkommen der Schornsteinwespe (Odynerus sp.) wahrscheinlich. Ein Vorkommen von Arten der Roten Liste aus der Gruppe der Stechimmen sei daher wahrscheinlich.
Zudem wurden sieben Heuschrecken-Arten erfasst, u. a. die Große Goldschrecke (Chrysochraon dispar). Obwohl keine der genannten Arten laut der Roten Liste NRW als landesweit gefährdet (LANUV NRW 2011) gilt, wird die Große Goldschrecke als gefährdet im Naturraum geführt.
Im Zusammenhang mit der Reptilien- und Amphibienkartierung wurden ausschließlich Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch erfasst, aber keine planungsrelevanten Arten.

Zum Biotopverbund sagt der UB aus: „Der Rombergpark und die westlich angrenzenden Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes gehören zum landesweiten Biotopverbundsystem. Unter den Bezeichnungen VB-A-4510-107 „Rombergpark“ und VB-A-4410-121 „Innerstädtische Freiflächen“ werden als Schutzziele der Erhalt von naturnahen Buchenwäldern mit Althölzern sowie der wertvollen innerstädtischen Freiflächen mit ihren alten Baumbeständen, artenreichen Ruderalfluren und Pioniergesellschaften ausgewiesen.“ Und aufgrund der relativ vielfältigen standörtlichen Verhältnisse bei gleichzeitig hoher Intensität der städtischen und forstlichen Nutzung lässt sich, u. a. wegen den Ruderalstrukturen, „eine mittlere bis hohe biologische Vielfalt im Raum“ ableiten.

Boden:
Laut UB waren im B-Plangebiet ursprünglich Braunerden über dem Sandsteinrücken verbreitet. Sie bestehen aus flachgründigem, steinig-grusigem, lehmigem Sand oder sandigem Lehm. Sie sind durch Verwitterungsbildung des Untergrundes, der aus Festgestein besteht, entstanden. Randlich waren die Böden durch Lössüberdeckungen (Parabraunerde) des Jungpleistozäns überdeckt. Die ungestörten Bodenverhältnisse herrschen heute nicht mehr

vor, weil durch Baumaßnahmen und Bodenverlagerungen großflächig Veränderungen stattfanden. Zudem wurden Auffüllböden und Altlagerungen als Vorbelastungen erbohrt. Der UB kommt zum Ergebnis, dass die natürlichen Bodenfunktionen im B-Plangebiet aufgrund der veränderten Standortverhältnisse „keine Rolle“ mehr spielen. Das gilt natürlich auch für die Lössüberdeckung, die i.d.R. den Parabraunerden und somit den tendenziell schutzwürdigen Böden zuzuordnen wären.
Andererseits weist der Geologische Dienst NW den Großteil des B-Plangebietes als sehr schutzwürdige flachgründige Felsböden aus. Aufgrund der erfolgten Auffüllungen und Veränderungen des Standortes ist diese Einstufung jedoch größtenteils nicht mehr gegeben.

Wasser:
Im B-Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die offen gelegte und verschwenkte Schondelle tangiert das Plangebiet im Südwesten. Der abgebundene Schondelle-Kanal ist verdämmt. Ebenso liegen als Stillgewässer der Rombergteich und das Gräftenrelikt westlich des Plangebietes. Der Grundwasserspiegel liegt bei 4 – 5 m unter Geländeoberkante. Im anthropogen überformten B-Plangebiet wurden teilweise auch höhere Grundwasserstände (1,53 m u. GOK) erbohrt.
Bezüglich des Grundwassers reicht die Bedeutung laut UB aufgrund fehlender Nutzungsfunktionen, der relativ großen Flurabstände und der geringen Verschmutzungsgefährdung aufgrund der nur schwachen Durchlässigkeit der Deckschichten über eine mittlere Stufe nicht hinaus.

Klima / Luft:
In der Klassifizierung der Klimatope nach der Synthetischen Klimafunktionskarte (KVR 2004) ist der Vorhabenbereich dem Parkklima zugeordnet. Im südlich umliegenden Untersuchungsgebiet ist vorwiegend Waldklima ausgebildet. Bereiche mit Gewässerklima (Rombergteich) ordnen sich unter. Randlich treten Vorstadt- und Stadtrandklimatope hinzu. Die o.g. Karte liefert Hinweise zu spezifischen Klimaeigenschaften, Luftaustausch und Lufthygiene. Demnach erfüllen die Talräume von Schondelle und Pferdebach u.a. mitsamt der Teiche Funktionen als Kaltluftsammel- und –abflussbereiche. Im Talraum der Schondelle ist bei austauscharmen Wetterlagen ein Kaltluftabfluss in nördlicher Richtung zu erwarten.
Die Hauptverkehrsstraße B 54 erzeugt mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen Emissionen von Abgasen (Stickoxide, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoff und Ruß), die im Umfeld der Straßen die lufthygienischen Verhältnisse verschlechtern.
Laut UB ist die klimatisch-lufthygienische Bedeutung des Vorhabenbereiches als hoch einzuschätzen. Mit den zahlreichen Baumfällungen ging allerdings eine Funktionsschwächung einher. Gerade im dicht bebauten städtischen Umfeld sind Parkklimatope mit den entsprechenden klimabegünstigenden Eigenschaften von hohem Wert. Die südlich angrenzenden Flächen des Rombergparks sind in ihrer Gesamtheit sogar von sehr hoher Bedeutung für das Klima und die Lufthygiene. Wesentliche Faktoren sind die zusammenhängende Bewaldung als „Luftfilter“ sowie die günstigen Klimafunktionen im Talraum der Schondelle.

Orts- und Landschaftsbild:
Es lassen sich außerhalb der bebauten Bereiche zwei Landschaftsbildeinheiten abgrenzen. Das nicht mehr genutzte, inzwischen ruderal überprägte B-Plangebiet liegt relativ zusammenhanglos zwischen den nördlichen Bereichen des bewaldeten Rombergparks und der Verkehrsachsen im Norden und Osten. Die Gebäuderuinen liegen heute nicht öffentlich zugänglich im auflaufenden Ruderalwald als temporärem Landschaftstyp. Störend auf das

landschaftliche Empfinden wirkt sich die Bundesstraße 54 mit dem Verkehrsknoten Am Rombergpark/Nortkirchenstraße und den davon ausgehenden starken Lärmemissionen aus.

Die zweite Landschaftsbildeinheit formt laut UB der Rombergpark aus, der sich westlich und südlich des Vorhabenbereiches ausdehnt. „Der Rombergpark stellt mit seinen natürlichen Waldbeständen und dem natürlichen Bachtal der Schondelle einen landschaftsästhetisch besonders hervorzuhebenden Teilraum des Untersuchungsgebietes dar. Zudem ist der Erholungswert aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung, der Lage und der Zugänglichkeit besonders hervorzuheben“. Im Fazit werden beide Einheiten hinsichtlich Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als mittel bzw. sehr hoch gewertet.
Der Vorhabenbereich ist auffallend reliefiert. Er steigt von ca. 89 m üNN im Nordwesten auf ca. 100 m üNN (Sandsteinrücken) im Südosten an. Das südöstlich Plangebiet ist somit als Teilfläche einer Kuppe anzusehen.

Sach- und Kulturgüter:
Den Sachgütern im B-Plangebiet ist die Gasleitungstrasse zuzurechnen. Die Gebäude im Vorhabengebiet stehen nicht unter Denkmalschutz. Westlich grenzen Flächen und Objekte an, die denkmalgeschützt sind (Torhaus / Bodendenkmal Haus Brünninghausen). Daraus resultieren Vorgaben in Hinsicht auf einen Umgebungsschutz. Ebenso steht der Botanische Garten Rombergpark flächig unter Denkmalschutz. Der UB attestiert den kulturhistorisch bedeutsamen Elementen und Flächen eine sehr hohe Bedeutung und damit eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Inanspruchnahme bzw. Entwertung.

Im Sinne einer zusammenfassenden Wertung kommt der UB zum Ergebnis, dass das B-Plangebiet aus Sicht der Umweltschutzgüter insgesamt eine mittlere Bedeutung aufweist. Einige Vorbelastungen (Aufschüttungen, Altlasten, Lärm- und Abgasimmissionen) mindern die Werteinstufungen. Wie beschrieben kommt dem Umweltmedien Boden eine nur geringe Bedeutung zu. Dem gegenüber verdient die klimatisch-lufthygienische Bedeutung des Vorhabenbereiches sogar eine hohe Bedeutung. Und die kulturhistorisch bedeutsamen Elemente liegen ausschließlich im Geltungsbereich des Botanischen Gartens, grenzen aber räumlich nah ans Bebauungsplangebiet an.

13.2.2 Eingriffsbeschreibung und –bewertung

Der Umweltbericht als Teil B der Begründung beschreibt die erwarteten Eingriffe und nimmt eine Eingriffsbewertung vor für die o. g. aufgelisteten Schutzgüter. Die Ausführungen in der Begründung konzentrieren sich somit auf eine Zusammenfassung.

Mensch:
Die Zerschneidungs- und Barrierewirkungen, die mit der Planung verbunden sind, müssen in Zusammenhang mit dem geplanten Brückenschlag PHOENIX West über die B 54 betrachtet werden. Die städtebauliche Konzeption, die dem Bebauungsplan HOM 285 zugrunde liegt, berücksichtigt diese geplante West-Ost-Anbindung, nimmt die neue Wegeverbindung auf und führt sie weiter in Richtung Botanischem Garten. Da das B-Plangebiet selbst bislang für die Erholungsnutzung nicht zugänglich war, werden durch die Planung – in Verbindung mit dem genannten Brückenschlag – bezüglich der Durchgängigkeit und der Erlebbarkeit deutlich positive Effekte erzielt. Insgesamt sind die Wirkintensitäten der Planung bezüglich der Zerschneidungs- und Barrierewirkungen als gering erheblich bzw. perspektivisch positiv einzustufen. Grundsätzlich ist mit der Ansiedlung eines SO-Gebietes – Dienstleistungszentrum -

zwar mit einer Zunahme von Betriebs- und Verkehrslärm oder auch Lichtimmissionen zu rechnen. Die Wirkintensität ist jedoch als gering einzuschätzen, da das B-Plangebiet innerhalb eines lärmvorbelasteten Bereiches an der B 54 liegt. Mit Ausnahme des zu erwartenden anlagebedingten Flächenverlustes und dem damit verbundenen, sichtbaren Freiraumentzug, der eine sehr hohe Wirkintensität bei mittlerer Raumempfindlichkeit entfaltet, haben die betrachteten Wirkfaktoren auf die für das Schutzgut „Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit“ bezogenen Prüfkriterien, eine insgesamt geringe Intensität.

Fauna und Flora / Biologische Vielfalt:
Die Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen kommen zum Ergebnis, dass von der Vorhabenrealisierung keine planungsrelevanten Arten betroffen werden, soweit gewisse Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden (u. a. Baumhöhleninspektion vor Fällung, u. a. hinsichtlich Zwergfledermaus). In den Gebäuden wurden keine Nistnachweise vorgefunden. Bezüglich der planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten kommt die Konfliktanalyse im UB unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen (die zudem als Hinweise in den B-Plan aufgenommen werden) zu dem Ergebnis, dass es durch den B-Plan und die damit verbundenen Baumaßnahmen sowie den Bau und Betrieb zu keiner Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten kommt.

An betroffenen, national geschützten Arten listet der Umweltbericht eine Heuschrecken-, eine Grabwespen- sowie eine Zwergfarnart auf. Die Arten verlieren im Folge der Planrealisierung ihre Sonderbiotoptypen (siehe Kap. 13.2.1. und 13.2.3).

Der Verlust zahlreicher alter, schutzwürdiger Bäume (siehe Kap. 13.2.4) sowie der im Zuge der Bebauung entstehende und anlagebedingte Verlust der o. g. Baumhecke führten / führen zu einer hohen Eingriffsintensität. Diese Bäume wurden im Qualitäts- und Potenzialflächenplan (2006) auf Grundlage der Baumeinmaße dokumentiert. Dabei wurden verschiedene Altersklassen und Vitalitätsgrade erfasst.
Die von Nord nach Süd entlang der ehemaligen Zufahrt liegende Baumhecke ist einer der wenigen baumbestandenen Teilflächen, die von Eingriffen bislang verschont wurden. Insbesondere die markante Esche veranlasste anfangs dazu, die bauliche Entwicklung der Fläche weit gen Osten zu schieben. Auf einen Hinweis der Parkleitung hin (u. a. Eschentriebsterben, Bäume mit exzentrischem Wuchs) erfolgte im Sommer 2016 durch die Freiraumplanung in 61/4-4 eine optische Bewertung dieser Baumhecke. Im Fazit wurde tabellarisch / schriftlich dokumentiert, dass das Gros dieser Baumhecke eine bedingte Vitalität und z. T. eingeschränkte Verkehrssicherheiten aufweist. 7 Bäume waren schon gefällt, 18 Bäume weisen bedingt durch Konkurrenzdruck einen exzentrischen Wuchs oder geringe Vitalität auf und lediglich 3 Bäume erschienen robust genug, um erhaltenswert zu sein. Der Erhalt dieser drei Bäume hätte allerdings die städtebaulichen Entwicklungsabsichten deutlich behindert und eingeschränkt, weshalb vor dem Hintergrund der Gesamtbewertung im Zuge der Abwägung aller Belange die Rodung der Baumhecke begründet ist.
Ebenso entfällt die vorhandene Baumreihe im südwestlichen Plangebiet (entlang des ehemaligen Betriebsweges), bestehend aus vier Bäumen (Berg-Ahorn, Esche). Nach Auskunft der Parkleitung sind die Bäume bedingt vital und somit nicht erhaltenswert. Darüber hinaus stehen sie im Schutzstreifen der Gasleitung. Und letztendlich wird der Baustellenverkehr zur Schüttung des Erdwalles für die Brücke über die B 54 diese Trasse nutzen, wobei weitere Einwirkungen auf den Baumbestand zu erwarten wären.
Der Verlust ruderaler Strukturen ist eher als mittelschwerer Eingriff zu werten, obwohl die städtebauliche Planung hier zu einem flächigen Ruderalverlust an Flächen mit derzeit hoher

biologischer Vielfalt führt. Dem gegenüber entstehen Ruderalstandorte in einer Großstadt an anderen, aufgegebenen Nutzungsstandorten immer wieder neu.
Das Plangebiet ergänzt derzeit randlich einen Biotopverbundkorridor. Die geplante Bebauung des B-Plangebietes schränkt die südlich und südöstlich angrenzenden Verbundfunktionen jedoch nicht ein.

Die untersuchten Wirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt sind mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung der oben aufgeführten bauseitigen und landschaftspflegerischen Minimierungs- und Vermeidungsaspekte in ihrer Intensität als gering zu bewerten, so dass unabhängig von der Raum- und Artenempfindlichkeit diesbezüglich keine erheblichen planbedingten Auswirkungen verbleiben. Dem gegenüber ist der dauerhafte Verlust von für den Naturhaushalt wertvollen Biotoptypen mit mindestens mittlerer Empfindlichkeit durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme in einem Umfang von ca. 2 ha als erhebliche planbedingte Auswirkung zu bilanzieren.

Boden:
Für die bereits bebauten oder versiegelten Standorte ist die Auswirkungsstärke aufgrund der oben aufgeführten geringen Schutzgutempfindlichkeit trotz einer sehr hohen Wirkintensität des Eingriffes insgesamt gering.

Wasser:
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsstrategien sind aufgrund der durchweg geringen Wirkintensitäten unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit keine planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten.

Klima / Luft:
Bei gegebener flächig hoher Schutzgutempfindlichkeit und einer sehr hohen Wirkintensität ergibt sich bezüglich des Verlustes klimarelevanter Freifläche (ehemals mit reichem Baumbestand) durch Versiegelung / Überbauung in einer Größenordnung von ca. 2 ha eine sehr hohe Auswirkungsstärke. Diese Einwirkungen können durch klimadienliche Minderungsmaßnahmen gedämpft werden. Die lufthygienische Situation (weniger Grün / mehr Verkehrsfrequenz) wird sich im Wirkraumgefüge zur B 54 unmerklich verschlechtern. Gemäß der Aussagen zur Lufthygiene werden die Grenzwerte eingehalten. Zudem ergeben sich Minderungspotenziale, die festgesetzt werden (flächiges Grünkonzept, Dachbegrünung).

Orts- und Landschaftsbild:
Der dauerhafte Verlust von ehemals baumbestandener Landschaft und landschaftlichen Strukturelementen sowie die Raumentwertung durch die erwarteten Randeffekte (Zunahme der Technisierung des Landschaftsbildes im Umfeld / Verstädterung am Rand des Botanischen Gartens) führen zu einer hohen Wirkintensität. Die Eingriffsschwere kann nur durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen mittelfristig gemindert werden!

Sach- und Kulturgüter:
Der Verlauf der Gastrasse bleibt von der Planung unberührt. Hinsichtlich der Belange des Botanischen Gartens berücksichtigt die vorliegende Planung umfassend das gegebene kulturhistorisch bedeutsame Umfeld. So werden im westlichen Plangebiet die Vorgaben für den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Torhauses sowie des Bodendenkmals Haus

Brünninghausen, aber auch die imposante Hofplatane, beachtet. Unter diesen Voraussetzungen sind die Wirkintensitäten der B-Plan-Festsetzungen als gering einzustufen.

13.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zur Grüngestaltung, zum Ersatz sowie zum ökologischen Ausgleich

Im Umweltbericht werden die auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (V), -minderung (M), zur Grüngestaltung (G), zum funktionalen Ersatz (E) sowie zum ökologischen Ausgleich (Kompensation K) beschrieben. Die Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind in der Begründung beschrieben.

Aufgrund des Konkretisierungsgrades des städtebaulichen Konzeptes konnte ein spezifisches grünordnerisches Konzept erstellt werden. Hauptziel ist die geplante städtebauliche Struktur und seine Baubereiche in die umgebende Landschaftsgestalt und Erholungsfunktion durch grünordnerische Maßnahmen zu integrieren. Das Grünkonzept und weitere grünordnerische Maßnahmen sind unter den Kapiteln 4.6 aufgeführt und begründet. Von daher folgt am Ende dieses Kapitels ausschließlich eine Differenzierung der Maßnahmen nach den Kategorien Vermeidung, Minderung, Grüngestaltung und Baumersatz.

Vermeidungsmaßnahmen (V):

- Erhalt einer Baumreihe im südlichen Planbereich (Nr. 52, 177, 182, 183, 187) mittels Erhaltungsgebot (V);
- Erhalt einer Blut-Buche (Nr. 13) im nördlichen Planbereich mittels Erhaltungsgebot (V);
- innerhalb der Gebäudemauern mit einem stärkeren Besatz (Mauerfugenvegetation) von Braunstieligen Streifenfarn (Asplenium trichomanes; R. L. NRW mit V-Status) empfiehlt der Umweltbericht das Umpflanzen der Zwergfarne in ein geeignetes Mauerfugenbiotop im Vorfeld der Abrissmaßnahmen. Ebenso empfiehlt der Umweltbericht ein Absammeln von Amphibienfunden im Vorfeld der Abriss- und Erdarbeiten. Auch zu den Grabwespenfunden sollen ebenfalls Möglichkeiten zur Schaffung von Ersatzbiotopen im Vorfeld des Bauantragsverfahrens erörtert werden. Die genannten, art- oder tiergruppenbezogenen Maßnahmen, können im Kontext mit der Ökologischen Baubegleitung Erörterung finden. Diesbzgl. Erörterungen oder Anweisungen veranlasst das Umweltamt als zuständiges Fachamt;
- Einhalten eines gebührenden Raumabstandes zwischen der Vorhabenfläche und den denkmalgeschützten Flächen und Objekten (Torhaus; Hof-Platane; Bodendenkmal Haus Brünninghausen; Heckenumriss; Böschungen des Botanischen Gartens) im Botanischen Garten (V; M; E);
- Schutz der westlich angrenzenden Hof-Platane im Kontext mit dem geplanten Bau einer Tiefgarage – siehe Hinweise im Kapitel 14;
- Vorhalten eines 5 m breiten Uferrandstreifen gemäß Landeswasserrecht südlich des geplanten Biergartens (V);
- Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Vorfeld von Gebäudeabriss und Baumfällungen (hier: Höhlenbäume) (V);
- Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Betriebsfall: Vor dem Hintergrund der kartierten Vogel- und Fledermausfauna erfolgen Empfehlungen und Hinweise zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Scheiben und zu Verminderungsmaßnahmen beim Einsatz flächenwirksamer Beleuchtung (V, M);

- Teilöffnung der Vorhabenflächen zugunsten der Öffentlichkeit mit Wegeverbindungen (V);
- Einhalten eines 25 m Waldabstandes zum Buchenwald (V).

Minderungsmaßnahmen (M):
- Sammlung, Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Schondelle als Vorflut (5 l/sec). Naturnahes Entwässerungskonzept für die Gesamtfläche (M);
- Mit Ausnahme der Fahrspuren und Straßenanbindungen sind die übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplätze, Terrassen, Wege) wasserdurchlässig zu bauen (M);
- Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen für den Anlagenbetrieb z.B. Beleuchtung (M, V);
- Pflanzung einer Baumreihe Tulpenbäume zwischen der westlichen Fassade des Hotels und dem Hofplatz am ehemaligen Haus Brünninghausen zur Grün- und Funktionseinbindung (M).

Grüngestaltungsmaßnahmen (G):
- Grundsätzlich ist je 5 Stellplätze im SO-Gebiet ein großkroniger Baum zu pflanzen (G, M). Ausgenommen sind hiervon die Restriktionsflächen im Umfeld der Gasleitung;
- Sicherung öffentlicher Grünfläche im westlichen Planbereich mitsamt einem Rad- und Wanderweg in Richtung Buchenwald (G, V). Zudem Sicherung von Hangflächen für eine Gehölzbegrünung durch den Botanischen Garten;
- Nicht bebaute oder versiegelte Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Festsetzung von Freiflächen als private Grünflächen. Definition von Unterpflanzungen aus Rasen,Bodendeckern, Hecken oder heimischen Sträuchern (G, M);
- Festsetzung extensiver Dachbegrünungen auf den Flachdächern (Begründung s. o.; G, M);
- Schaffung neuer Baumreihen (G, E, M) zur Raumgliederung;
- Begrünung von Teilflächen innerhalb der privaten Grünfläche mit Einzelbäumen oder Baumgruppen (G, E, M);
- Begrünung der öffentlichen Verkehrsgrünfläche (G, E, M);
- Herstellung eines Waldmantels aus heimischen Sträuchern entlang des Buchenwaldrandes zum Schutz des Buchenwaldes (G, E, M).

Ersatzmaßnahmen (E):
- Siehe oben;
- Ermittlung des resultierenden Baumersatzes im Geltungsbereich des Hom 285 (E, siehe Kapitel 13.2.4).

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (K):
Keine (siehe Kap. 13.2.4).

Insbesondere die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden weiter qualifiziert und anschließend in die Hinweise zur Festsetzungslegende aufgenommen. Weiterhin wurden für vorgenannte Flächen und Maßnahmen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan trifft eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer, um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen

einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren.
Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.
Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert.
Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.
Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus, entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.
Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen. Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.
Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.
Die Flachdachfläche ist zu mindestens 70 % (einzelfallbezogen) extensiv zu begrünen. Die festgesetzte Dachbegrünung wird nicht zu 100 % vorgegeben, um den eventuellen Bau von Oberlichtern und erforderlichen technischen Aufbauten zu ermöglichen.

13.2.4 Anwendung der Eingriffsregelung / Sonstige Ersatzerfordernisse

Das Bebauungsplangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung der Entwicklungsflächen hin zu Sonderbauflächen sicherzustellen, soll der Bebauungsplan Hom 285 aufgestellt werden.
Nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist u.a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund derer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum ökologischen Ausgleich festzulegen.
Im vorliegenden Fall kommt allerdings der § 30 Abs.2 Nr.3 Landschaftsgesetz NRW (LG NW) zum Tragen. Hierbei gelten neben den in § 14 Abs. 2 und 3 des BNatSchG geregelten Fällen in NRW nicht als Eingriffe die Beseitigung von durch Sukzession entstandene Biotope oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, sobald hierfür die Aufnahme einer neuen Nutzung geplant ist (sog. „Natur auf Zeit“-Regelung). Im Fazit bedeutet dies, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

Wald im Sinne des Gesetzes ist von der Planung nicht betroffen.
Das Plangebiet war (und ist teilflächig noch) gekennzeichnet durch das Vorhandensein zahlreichen alten Baumbestandes (siehe Kap. 13.2.2). Die Baumliste auf Grundlage des erstellten Baumeinmaßes dokumentiert im Bebauungsplangebiet und seinen Nachbarflächen insgesamt 235 Bäume größer 0,8 m Stammumfang. Davon waren nur neun Nadelgehölze.

Teilt man die kartierten Bäume den Teilräumen zu, ergibt sich folgendes Bild:
-- 28 Bäume standen innerhalb des Anbauverbotsstreifens der B 54;
-- 104 Bäume innerhalb des Botanischen Gartens;
-- 4 Bäume am Waldrand und
-- 94 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285. Davon waren 5 kartierte Bäume bereits 2006 gefällt.

Die Gesamtfläche fällt unter die Regelung „Natur-auf-Zeit“, weshalb keine Funktionskompensation notwendig wird. Im Gesamtfazit dieser formellen Betrachtungen erfolgt zwar eine verbale Gewichtung der Biotopwertigkeiten innerhalb der Umweltprüfung, es besteht jedoch kein Erfordernis einer Flächen- und Funktionskompensation.
Vor dem Hintergrund des Baumbestandes und seiner im Qualitäts- und Potenzialflächenplan (2006) dokumentierten Wertigkeit sind das Umwelt- und das Stadtplanungs- / Bauordnungsamt überein gekommen, dem ehemaligen Baumbestand im Zuge einer Verlust- und Ersatzbilanz in Anlehnung an das Modell der Baumschutzsatzung seiner ökologischen und landschaftsgestalterischen Wertigkeit im Grenzbereich zum Botanischen Garten Rechnung zu tragen. Dabei handelt es sich nicht um Bäume, die sukzessiv entstanden sind, sondern die im Umfeld des Wirtschaftshofes gepflanzt wurden.
Somit sind für die künftigen Bauanträge, analog zu den bereits vorab durchgeführten oder geplanten Maßnahmen (Abriss Pferdestall, Brücke-Wall-Planung, Ausbau Straße Am Rombergpark), Fällanträge beim Umweltamt zu stellen. Mit Ausnahme der 6 durch Erhaltungsgebot geschützten Bäume im Geltungsbereich des Hom 285 sind in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 insgesamt 43 Bäume und im Sondergebiet SO 4 11 Bäume zu fällen.

Der Bebauungsplan Hom 285 setzt Baumpflanzungen fest. Dabei sind die stellplatzbegleitenden Bäume grundsätzlich als gestalterische „Pflichtaufgaben“ zu werten - die Baumpflanzungen entlang von Wegen oder in Grünflächen können aber als Ersatzbäume angerechnet werden.
Wie oben dargelegt, sind zu den jeweiligen Bauanträgen Fällanträge zu stellen. Etwaige Ersatzbaumverpflichtungen sind dort geregelt und werden daher nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Hom 285.

Die vorangegangene Analyse belegt, dass zu den jeweiligen Planungsabsichten im Umfeld des Bebauungsplangebietes über Fällanträge befunden wurde und dass über künftige Fällanträge für den Bebauungsplanbereich im Baugenehmigungsverfahren zu befinden ist. Von daher sind im Aufstellungsverfahren zum Hom 285 keinerlei Kompensationsregelungen zu treffen.

13.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Stufen I und II

Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes mit leerstehenden Gebäuden, Gehölzstrukturen, dem Botanischen Garten Rombergpark und dem benachbarten Laubwald wurde im Vorfeld der Auftrag zur Erarbeitung einer Artenschutzprüfung einschließlich faunistischer Erhebungen beauftragt. Zum Umweltbericht wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (ASP) der Stufe I erstellt.
Deren Ergebnisse führten zum Verdacht / Nachweis planungsrelevanter Arten in den Tiergruppen Avifauna und Fledermäuse. Aus diesem Grund musste die Kartierung ausgeweitet werden, so dass eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (ASP) der Stufe II erstellt wurde. Die Auswertungsergebnisse wurden im Juli 2017 vorgelegt, wobei zusätzlich eine Ausdehnung auf die Artengruppe der Reptilien erfolgen musste, da es hierzu im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung galt, einem Hinweis nachzugehen. Die umfänglichen Ergebnisse sind dem überarbeiteten Gutachten (September 2017) zu entnehmen.
Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) stellte eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammen, die als planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten zu betrachten sind. Für den Untersuchungsraum und seine Biotopstruktur sind u. a. zahlreiche Vogel- und Fledermausarten belegt. Zum Anderen gab es durch den ehemaligen Leiter des Botanischen Gartens einen Verdacht auf Schleiereule im / am Stallgebäude. Die als „planungsrelevante Tierarten“ zusammengefassten Arten werden für das betreffende Messtischblatt zusammengestellt. Das Fachinformationssystem „Streng geschützte Arten“ (FIS) der LANUV (2013) wurde bezüglich der Vorkommen planungsrelevanter Arten abgefragt (s.o.). Es wurde das Messtischblatt 4510 (Witten), in denen der Untersuchungsraum liegt, zugrunde gelegt. Alle Arten, der entsprechend der vorkommenden Lebensraumtypen reduzierten Liste, deren Vorkommen im Untersuchungsraum nicht durch Kartierungen geprüft wurde, werden im Artenschutzfachbeitrag berücksichtigt, sofern aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen eine Funktion des beplanten Bereiches als Lebensraum der Art nicht auszuschließen ist.
Im Ergebnis wurden im Freigelände vier bis fünf Fledermausarten nachgewiesen, allerdings durch Begehungen nachweislich nicht innerhalb der Gebäude. Der Gewölbekeller wurde nicht begangen, da er zum Zeitpunkt der Kartierung bereits mit Beton verblombt war. Im Vorfeld wurden durch den Gutachter IVU (2013) dort Dokumentationsfotos angelegt. Die Gewölbemauern bestehen aus Ziegel und sind dicht verfugt. Bei der Begehung und Fotodokumentation des Kellers wurden keine Fledermäuse angetroffen.
Des Weiteren wurden im Umfeld des B-Plangebietes 6 planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen. Brutnachweise in den Gebäuden lagen nicht vor. Lediglich im Stallgebäude wurde ein Uhu-Gewöll angetroffen. Dabei ist hervorzuheben, dass alle Gebäudeöffnungen in den letzten Jahren nach Möglichkeit verschlossen wurden. Ein stetiges Vorkommen weiterer planungsrelevanter Vogelarten kann auf Grund der durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen werden. Amphibien- und Reptilienarten wurden nicht angetroffen, zumal fehlen für Amphibien potentielle Laichgewässer im Plangebiet.
Aufgrund des kartierten Artenspektrums formuliert die ASP Stufe II zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung. Die im Gutachten formulierten Empfehlungen finden als Hinweis Eingang in die Festsetzungslegende zum Bebauungsplan. So z. B.: „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 zu verfahren.“
Die ASP Stufe II kommt zum Ergebnis: Unter der Vorgabe, dass die im Rahmen dieses Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden,

treten nach gutachterlicher Einschätzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit Ausnahme der Arten Zwergfledermaus und Graues Langohr nicht ein. Zur abschließenden Beurteilung denkbarer Quartierverluste von Zwergfledermaus und Grauem Langohr (Baumhöhlen, Abrissgebäude) sind weitere Untersuchungen im Vorfeld von Bauanträgen erforderlich.
Ergänzend ist festzuhalten, dass die im Kap. 13.2.1 gemäß Umweltbericht erwähnten national geschützten Insekten- und Pflanzenarten nicht thematischer Gegenstand des Gutachtens zum Artenschutz und planungsrelevanten Arten ist, sondern ggf. in der zu veranlassenden Ökologischen Baubegleitung Berücksichtigung finden.

13.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.
Das Planvorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich. Die Bestandssituation weist bezüglich des Bebauungsplangebietes Flächen auf, die zu mehr als ca. 60 % bebaut und versiegelt waren. Infolge der Flächenreaktivierung sollen die bebauten und versiegelten Flächen beseitigt und die Fläche einer neuen Nutzung als Sonderbaufläche zugeführt werden (Flächenrecycling). Die Umnutzung durch neue Nutzungen und Gebäude wird zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Wiedernutzbarmachung von Flächen in Kauf genommen, wobei die vorhandene Dortmunder Infrastruktur genutzt wird. Diese Planungsabsicht trägt der Bodenschutzklausel Rechnung und verhindert zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich.
Zudem werden bodenschutzrechtliche Belange in dem Kapitel Hinweise der Festsetzungslegende zum Bebauungsplan aufgeführt.

13.5 Monitoringverfahren

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring gemäß § 4c BauGB zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Monitoringkonzept wie auch die jeweiligen Monitoringmaßnahmen umfassen die folgenden Prüfaspekte auf Basis der Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ, aber auch der Art der jeweiligen Flächenversiegelung,
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen, der Erhaltungsgebotsfestsetzungen sowie der Festsetzung zur Waldmantelpflanzung und der extensiven Dachbegrünung,
- Überprüfen des realisierten Baumersatzes im Bebauungsplangebiet gemäß Fällantrag,
- Überprüfung der Umsetzung zum Bau der Retentionsanlagen,

-- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild.

Die Ergebnisse des Monitorings werden dokumentiert und etwaigen Mängeln wird, ggf. in Zusammenarbeit mit dem diesbezüglichen Fachbereich, nachgegangen.

13.6 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen, nicht zuletzt seit der Novelle des BauGB 2011, dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gilt. Als Klimaanpassung werden vorausschauende, reaktive Maßnahmen bezeichnet, die die Auswirkungen des Klimawandels auf den Menschen reduzieren.
Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen sowie zur Klimaanpassung leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünung zu nennen.

Nach Aussagen des UB ist im Planbereich Parkklima und südlich davon Waldklima vorherrschend. Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch eine maßvolle bauliche Wiedernutzung südlich der Straße Am Rombergpark einen Beitrag zum Klimaschutz, da er Freiflächen und eine begrünte Stellplatzanlage bereitstellt. Dabei nimmt die neue Bebauung im nördlichen Planbereich die Strukturen der ehemaligen Bebauung axial auf. Eine Durchlüftung (Luftaustausch / Hauptwindrichtung SW) dieser Neubebauung scheint gegeben. Die zusätzliche Bebauung im südlichen Abschnitt ist ebenfalls nicht quer zur Hauptwindrichtung gestellt, sondern axial in Richtung der B 54. Die südlichen Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.
Die Südausrichtung eines Teils der Bebauung ermöglicht eine Solarnutzung. Eine extensive Begrünung aller Flachdächer ist im Bebauungsplan festgesetzt. Beides schließt sich nicht aus, da aufgeständerte Solaranlagen mit einer Dachbegrünung konform gehen.

14. Belange des Denkmalschutzes / Erhaltungsgebote

Sowohl der Rombergpark als auch das Torhaus Brünninghausen von 1681 sind als Überbleibsel des einstigen bedeutenden Dortmunder Adelssitzes Bestandteil der Dortmunder Denkmalliste.
Die westliche Entwicklungsfläche liegt in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Torhaus, der alten Hof-Platane sowie zum historischen Schlossgrundriss. Belange des Denkmalumgebungsschutzes sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das zu Beginn des 19. Jahrhundert von dem Architekten August Reinking neu im klassizistischen Stil errichtete Herrenhaus (Haus Brünninghausen) wurde im Zweiten Weltkrieg stark zerstört. Die ausgebrannte Ruine wurde in den Nachkriegsjahren gänzlich abgetragen.
An dessen Stelle errichtete man zwischen 1959 und 1961 nach Entwürfen der Architekten Hans-Otto Groth, Werner Lehmann und Wolfram Schlote das Hotel und Restaurant Rombergpark sowie die Fachschule für Gastronomie und Hotelgewerbe. Der Gebäudekomplex unterlag nicht dem Denkmalschutz.

Zum Herrensitz gehörte ein Gutshof, der östlich vom Schloss errichtet wurde. Die verschiedenen Gebäude entstanden überwiegend in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.
1926/27 erwarb die Stadt Dortmund den Gutshof. Zum Gebäudekomplex des Gutshofes gehörten die Rentei, ein Schweizerhaus, Pferdeställe, zwei Scheunen, Kuhstall, Gesindehaus, Schweineställe, Gewölbekeller, Futtersilos, Scheunen und eine Wohnung für einen Schmied. Die Gebäude wurden vielfach umgebaut und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst. Vermutlich um 1960 wurde der ehemalige Gutshof als Betriebshof der Stadt genutzt. Eine Denkmaleigenschaft des ehemaligen Gutshofes liegt ebenfalls nicht vor.

Zwei Torbogen-Schlusssteine mit Gravuren von hier untergebrachten Kriegsgefangenen (Königskrone, Schriftzüge Franck / Germain / 1943 sowie Decauwert / Auguste) befinden sich im Bereich der ehemaligen Brauerei (Querriegel des zentralen Gebäudekomplexes im Sondergebiet SO 2). Der Querriegel wird vor dem Hintergrund der historischen Nutzung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Regelungen zum Umgang mit dem Gebäude einschließlich der vorgenannten Schlusssteine werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
Der unterirdische Gewölbekeller, der sich im Bereich des Sondergebietes SO 3 befindet, wird mit einem Erhaltungshinweis versehen. Hier sind weitergehende Untersuchungen erforderlich, um eine möglich Erhaltung beurteilen zu können. Regelungen zum Umgang mit dem Gewölbe werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Im Westen an das Bebauungsplangebiet angrenzend steht die imposante ehemalige Hof-Platane (Baumnr. 107). Da sie räumlich und funktional zum Haus Brünninghaus gegenüber dem Torhaus steht, kommt ihr ebenfalls eine denkmalpflegerische Bedeutung zu. Im Kontext zum geplanten Bau einer Tiefgarage unter dem Hotel ist daher der Belang zum Schutz dieser Platane zu berücksichtigen. In den städtebaulichen Vertrag wird eine Vorgabe aufgenommen, dass etwaige Grundwasserabsenkungen zu versagen sind und die Baugrube zugunsten des Baumes abzuspunden ist.

Das gesamte Plangebiet ist zudem als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet. Nach dem Abriss der WIHOGA hat die Denkmalbehörde das westliche Gelände mit zwei kleineren Schürfgruben und zwei langen Suchschnitten sondiert. Dabei wurden neuzeitliche Auffüllungen bis in ca. 3,50 m Tiefe festgestellt. Außerdem wurden Teile eines Ziegelgewölbes freigelegt, deren Abmessungen nicht geklärt werden konnten. Folglich ist damit zu rechnen, dass unter den Auffüllschichten noch Bodendenkmäler erhalten sind, die im Falle einer Bebauung in größerer Tiefe ausgegraben werden müssen. Nach gegenwärtigem Stand sind auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes keine Grabungen erforderlich.
Es ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit der Vorlage der Unteren Denkmalbehörde vom 21.06.2005 (Drucksache Nr.: 02336-05)

wurde „die „Eintragung des Botanischen Gartens Rombergpark in die Denkmalliste“ beschlossen. Die darin enthaltene Abgrenzung des Flächendenkmals ist zu beachten.
Durch die Verschiebung der räumlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Hom 285 nach Osten wird dem denkmalpflegerisch relevanten Bereich, bestehend aus Gräfte, Torhaus, Hof-Platane und ehemaliger Hofplatz samt nachgezeichnetem Hecken-Grundriss des ehemaligen Hauses Brünninghausen mehr Raum gegeben und eindeutig dem Gesamtkomplex Botanischer Garten Rombergpark zugeordnet.
Im Bereich des Plangebietes verläuft die Grenze des Flächendenkmals entlang des südwestlichen Geltungsbereiches mit einer Überschneidung im Bereich des geplanten Biergartens. Vor diesem Hintergrund handelt es sich hierbei um eine erlaubnispflichtige Maßnahme nach § 9 DSchG NRW. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind nur zulässig, sofern eine Zustimmung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL), LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vorliegt.

Gemäß Stellungnahme der Denkmalbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens kann die angedachte Fläche als Biergarten genutzt werden, ohne dass eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung (§ 9 Denkmalschutzgesetz) zu erkennen ist, wenn folgende Punkte eingehalten werden:

- Die Fläche darf nicht bebaut werden;
- Anstelle von Sonnenschirmen darf die Fläche mit Bäumen bepflanzt werden;
- Einzelne Sonnenschirme sind nur im Ausnahmefall zulässig;
- Die Befestigung der Fläche darf mit einer wassergebundenen Decke erfolgen;
- Eine Einfriedung kann mittels Heckenpflanzen (keine Koniferen oder Kirschlorbeer) wie Liguster oder Hainbuche erfolgen. Allerdings ist zu gewährleisten, dass die Höhe der Hecke einen Meter nicht überschreitet. Einfriedungen als Holz- oder Metallzaun, Mauer aus Ziegel- oder Naturstein sowie Gabionen sind unzulässig.

Zielsetzung ist es, der besonderen Lage an dieser Schnittstelle zwischen Park und Bebauung mit einer entsprechenden Eingrünung gerecht zu werden. Insbesondere sind die Blickbeziehungen aus südlicher und aus westlicher Richtung zu beachten. Die Sichtachse vom neu geplanten Brückensteg in Richtung „Schlossplatz“ / Torhaus ist freizuhalten.
Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von mindestens sechs Laubbäumen (beispielsweise Platanen, die dachartig geschnitten werden können) festgesetzt. Auf die Festlegung der Standorte und Baumart innerhalb der Biergartenfläche wird verzichtet, da die gestalterische Beurteilung der Gesamtanlage unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vorgaben seitens der Unteren Denkmalbehörde erfolgt. Weiterhin gilt für temporäre Anlagen, dass ein Mindestabstand zum südlichen Weg von 1,5 m einzuhalten ist und die Sichtachsen zu den denkmalgeschützten Anlagen freizuhalten sind.
Die Abgrenzung des Flächendenkmals wird im Plan festgesetzt und ein Hinweis zur erforderlichen Beteiligung aufgenommen.

15. Altlasten / Baugrund / Bergbau / Methanausgasungen

Die Schadstoff-/Altlastensituation sowie die Baugrund-/Bergbausituation im Plangebiet wurden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Unterlagen (aus früheren Planungsständen) bewertet:

[1] Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, DMT GmbH, 26.03.1993
[2] Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Baugrunduntersuchung / Kurzfassung, DMT GmbH, 31.03.1993
[3] Geophysikalische Messungen zur Erkundung im Bereich Rombergpark – Ergebnisbericht, DMT GmbH & Co. KG, 30.01.2009
[4] Bergbaubezogene Auskünfte der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8, vom 14.09.2004 und 08.11.2004

15.1 Schadstoff-/Altlastenbezogene Erkenntnisse

Die aus den genannten Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wie folgt dargestellt:

„Die Untersuchung [1] bezieht sich auf den Bereich des ehemaligen Gutes Brünninghausen, später als Betriebshof des Tiefbauamtes genutzt.
Die Ergebnisse basieren auf der Auswertung der Daten aus 10 Kleinrammbohrungen. Es wurden Auffüllungen in Mächtigkeiten bis zu 3,8 m angetroffen, überwiegend schluffiger Boden mit Anteilen von Schlacken, Schotter, Aschen und Ziegelbruch.
Das Grundwasser konnte in den zwei angelegten Grundwasserhilfsmessstellen in Tiefen von 1,35 m und 4,94 m unter Gelände ausgespiegelt werden. Ein auf dem Gelände befindlicher großer Gewölbekeller stand zum Untersuchungszeitpunkt unter Wasser. Die Wasseroberfläche wurde mit 4,61 m unter Gelände gemessen.
Die chemischen Untersuchungen an Bodenproben zeigten überwiegend untergeordnete Schadstoffwerte im Bereich städtischer Hintergrundgehalte. In einer Mischprobe (MP 5) aus der Bohrung RKS 7 wurde jedoch ein deutlich erhöhter PAK-Summengehalt von 46,1 mg/kg (davon Benzo[a]pyren 4,2 mg/kg) ermittelt.
Ebenfalls durchgeführte Bodenluftuntersuchungen zeigten im Bereich einer ehemaligen Jauchegrube einen deutlich erhöhten Methan-Gehalt von 20,7 Vol%.
Das Wasser im Kellergewölbe enthielt in der Schöpfprobe 900 µg/l Kohlenwasserstoffe.
Der Gutachter empfahl eine Detailuntersuchung zur Verifizierung der Ergebnisse, räumlichen Eingrenzung des PAK-Befundes und weiteren Erkundung im Bereich einer ehemals auf dem Gelände betriebenen Tankstelle.

<u>Bewertung / Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:</u>

Die festgestellte PAK-Belastung überschreitet mit dem B[a]P-Wert den entsprechenden Prüfwert für Wohngebiete gem. BBodSchV. Die Kohlenwasserstoffbelastung des Grundwassers im Kellergewölbe lag 9-fach über dem Geringfügigkeitsschwellenwert der LAGA, und der ermittelte Methan-Wert im Bereich der ehemaligen Jauchegrube lag deutlich über der entsprechenden UEG von 4,4 Vol%.
Grundsätzlich sprechen die bisher vorliegenden Ergebnisse nicht gegen eine Neubeplanung des Grundstückes.
Allerdings liegt die Untersuchung [1] bereits über 20 Jahre zurück, so dass Schadstoffeinträge während der zwischenzeitlichen Nutzung nicht auszuschließen sind. Ferner wurde die seinerzeit angeregte Detailuntersuchung nach hier vorliegenden Kenntnissen nicht durchgeführt.

Vor der Neunutzung des Grundstückes ist daher eine erneute schadstoffbezogene Untergrunduntersuchung erforderlich, basierend auf folgenden Vorgaben:

- Orientierende Untersuchung über das gesamte Plangebiet, auch der westlichen Teilfläche soweit sie in den Geltungsbereich einbezogen ist (ehem. WIHOGA), da über diese Schüttung bisher keine Kenntnisse vorliegen. Die orientierende Untersuchung sollte auf einem engeren Untersuchungsraster basieren, als dies 1993 der Fall war.
- Im Rahmen der orientierenden Untersuchung erneute Beprobung des Wassers im Kellergewölbe, evtl. Beprobung temporärer Grundwassermessstellen und Begutachtung im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser.
- Eingrenzung des 1993 festgestellten Bereiches mit erhöhter PAK-Belastung.
- Ergänzende Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle.
- Eventuell erneute Untersuchung der ehemaligen Jauchegrube im Hinblick auf Methanausgasungen. Wahrscheinlich würde die Jauchegrube jedoch allein aus hygienischen und bautechnischen Gründen bei einer zukünftigen Umnutzung ausgehoben, so dass die vermutlich aus Gärprozessen resultierenden Methanbildungen nicht mehr relevant wären.

Im Sinne der nutzungsbezogenen Beurteilung soll die genannte Untersuchung auf Grundlage der Planung im Rahmen des Bauantragsverfahrens und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde konzeptioniert werden.“

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere schadstoffbezogene Vorkehrungen erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis wird gemäß den vorgenannten Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

15.2 Baugrund-/Bergbaubezogene Erkenntnisse

Die aus den genannten Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wie folgt dargestellt:

„Die Bebauungsplanfläche befindet sich über auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern alle im Eigentum der E.ON SE. Ferner liegt die Planfläche über auf Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas) und Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeldern im Eigentum der RWE Power AG.
Nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich kann seitens des Bergwerkseigentümers ein Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden. Für die Nachbarschaft liegen Hinweise auf alten tagesnahen Bergbau vor. Es ist nicht auszuschließen, dass im Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls derartige bergbauliche Aktivitäten stattgefunden haben, die die Standsicherheit der Tagesoberfläche beeinträchtigen und gefährden können.
Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und weiterer informativen alten Kartenunterlagen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde bei der Bez. Reg. Arnsberg, Abt. 6 „Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, wird hingewiesen.

Die obengenannte Untersuchung [2] (Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Baugrunduntersuchung /

Kurzfassung, DMT GmbH, 31.03.1993) bezieht sich auf den Bereich des ehemaligen Gutes Brünninghausen. Folgendes ist hierzu auszuführen:
Die Auffüllungen in Mächtigkeiten bis zu 3,8 m, überwiegend schluffiger Boden mit Anteilen von Schlacken, Schotter, Aschen und Ziegelbruch, enthalten teilweise massive Bohrhindernisse (evtl. Bauwerksreste).
Der unter der Auffüllung in wechselnden Mächtigkeiten anstehende geogene Schluff liegt, abhängig vom Wassergehalt, teilweise in weicher bis breiiger Konsistenz vor. Tragfähiger Baugrund setzt mit dem in unterschiedlicher Tiefe ab 0,4 m anstehenden Festgestein des Oberkarbons ein, das teilweise auch Kohleflöze aufweist.
Das Grundwasser konnte in den zwei angelegten Grundwasserhilfsmessstellen in Tiefen von 1,35 m und 4,94 m unter Gelände ausgespiegelt werden, der Wasserspiegel im Gewölbekeller lag bei 4,61 m unter Gelände.
Die geophysikalische Untersuchung [3] umfasste beide Flächen und hatte die Erkundung möglicher oberflächennaher Bergbaurelikte (Stollen) zum Ziel. Entsprechende Hinweise konnten, auch aufgrund der lokal bedingten Einschränkungen des Messverfahrens, nicht verlässlich detektiert werden. Eine westlich des rückgebauten WIHOGA-Gebäudes verlaufende längliche Anomalie korrespondiert wahrscheinlich mit einem in diesem Bereich verlaufenden unterirdischen Gang.
Ferner dokumentieren die Untersuchungen unterirdische Gebäudereste an diversen Stellen des Untersuchungsgebietes. Eine massive Anomalie westlich des ehemaligen südlichen Traktes des WIHOGA-Gebäudes konnte nicht näher bestimmt werden.
Gemäß den Auskünften der Bezirksregierung Arnsberg [4] wurde unter dem Plangebiet sowohl oberflächennaher wie auch tiefer Bergbau betrieben. Aufgrund der Nähe von Kohleflözen zur Oberfläche ist auch ein früherer (illegaler) Oberflächenbergbau oder Uraltbergbau vor Beginn der Dokumentation nicht auszuschließen.
Für den östlichen Teil des Bereiches "Gut Brünninghausen" ist in den Unterlagen ein Wasserschacht der Zeche Glückaufsegen mit den Lagekoordinaten R 2602274 / H 5706455 verzeichnet.
Die Lagegenauigkeit wird seitens der Bergwerkseigentümerin mit +/- 20 m angenommen.
Angaben zur dauerstandsicheren Verfüllung des Schachtes können nicht gemacht werden.
Der Sicherungsbereich des Schachtes, der teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

<u>Bewertung / Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:</u>

Sowohl die teilweise mit gröberen Bauwerksresten versetzten inhomogenen Auffüllungen wie auch die teilweise weichen geogenen Schluffe stellen keinen tragfähigen Baugrund dar. Aus diesem Grund sind zur Neubebauung Baugrundverbesserungen oder Sondergründungen (z.B. Lastabtrag in den Fels über Spitzendruckpfähle) erforderlich. Ferner können sich der Wasserschacht im östlichen Geländebereich, wie auch mögliche tagesnahe Hohlräume aus dem Kohleabbau negativ auf die geplante Nutzung auswirken.
Aus hiesiger Sicht wäre nach Vorliegen einer konkreten Planung daher mindestens Folgendes erforderlich:
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu jedem geplanten Gebäude. Bei geplanter Tiefgründung über Pfähle muss durch vorherige Untersuchungen ausgeschlossen werden, dass Pfähle in dauerhaft wenig tragfähigen Bereichen (Kohle, aufgelockerter Tonstein) abgesetzt werden.
Gutachterliche Untersuchung und Bewertung des Wasserschachtes, im Hinblick auf die Bebauung und dauernde Standfestigkeit.

Rasterartige Untersuchung des Plangebietes auf mögliche oberflächennahe Hohlräume mittels Bohrungen.
Außerdem verlaufen im Bereich des Planungsgebietes außer Betrieb genommene, verdämmte städtische Kanäle mit den dazugehörigen Schachtbauwerken. Die alten Einstiegsschächte sind nur teilweise (nur ca. 1,00 m von der Geländeoberkante) abgetragen und ebenfalls verfüllt worden. Lastabtragungen auf diese Kanäle sowie der entsprechenden Schachtbauwerke sind möglichst zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, so sind entsprechende statische Nachweise über die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlagen zu erbringen."

Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind die vorgenannten Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Das Plangebiet wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB), gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis wird gemäß den vorgenannten Empfehlungen aufgenommen.

16. Kampfmittel

Der von dort bezeichnete Bereich liegt im Bombenabwurfgebiet. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

17. Kosten

Für die öffentliche Erschließung entstehen Kosten von ca. 156 000,00 €.

18. Flächenbilanz

Sondergebiete:	ca. 16 258 m²
Private Grünfläche:	ca. 3 658 m²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 1 871 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (davon vorhanden ca. 123 m²):	ca. 775 m²
Verkehrsgrün:	ca. 363 m²
Geltungsbereich insgesamt:	**ca. 22 925 m²**

19. Vertragliche Vereinbarungen

Die Stadt Dortmund hat mit Beschluss des Rates eine Kaufoption (unterteilt in zwei Flächen) mit der Projektentwicklerin vertraglich vereinbart. Ergänzend zum Bebauungsplan wird zur Umsetzung der weiteren planerisch erforderlichen Inhalte ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der mit Wahrnehmung der Kaufoption wirksam wird.

Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind insbesondere:
- Vorgaben zur Gestaltung der geplanten Bebauung einschließlich der Außenanlagen,
- Vorgaben für die privaten Erschließungsanlagen und
- grünordnerische Maßnahmen.

Dortmund, den 12.12.2018

Nickisch
Fachbereichsleiter

Funktion	SB 61/4-4 Alber-mann	SB 61/4-4 Freiraum Faßbender	SB 61/4-3 Ashauer	Stellv. TL 61/4-3 Wessel	TL 61/4-4 Tegethoff	BL 61/4 Niedergeth-mann
Datum						
Handzeichen						

Anlagen zur Begründung:

- Pflanzenauswahlliste
- Baumliste auf Basis des Baumeinmaßes

Teil B der Begründung bildet der „Umweltbericht“ (L+S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, Dezember 2018).

Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufe I (Punkt 8 Umweltbericht) und Stufe II L+S Landschaft * Siedlung AG, Recklinghausen, September 2017/Dezember 2018,
- Bericht zum entwässerungstechnischen Konzept Romberghöfe Hom 285, Stadt Dortmund, Dezember 2017,
- Verkehrsgutachten zum B-Plan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - Endbericht, LK Argus, Kassel, Juni 2018,
- Immissionsuntersuchung, Stadt Dortmund, 61/2-3 Immissionsschutz, März 2018.

Gutachten und Planungsgrundlagen aus einem früheren Planungsstand (mit Bezug in der Begründung):

- Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Baugrunduntersuchung / Kurzfassung, DMT GmbH, 31.03.1993,
- Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, DMT GmbH, 26.03.1993,
- Qualitäts- und Potenzialflächenplan auf Grundlage zweier Baumeinmaße (Vermessungsamt 3/2001 / Vermessungsbüro Wiegen 9/2004), Stadt Dortmund, 61/5-2 (heute 61/4-4), März 2006,
- Geophysikalische Messungen zur Erkundung im Bereich Rombergpark Ergebnisbericht, DMT GmbH & Co. KG, 30.01.2009,
- Bergbaubezogene Auskünfte der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8, vom 14.09.2004 und 08.11.2004,
- Ersteinschätzung und Bewertung des Bestandes, IVU Ingenieurbüro für Versorgung-, Bau- & Umwelttechnik GmbH, Dortmund, September 2013,
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Abriss Pferdestall, L+S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, September 2016.