Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Hom 293

- Klinik nördlich Am Rombergpark –

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt
Teil A: Städtebau

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

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

3. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 7

4. Städtebauliches Konzept 7

5. Art und Maß der baulichen Nutzung 9

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 10

7. Nebenanlagen 11

8. Grünordnung 11

9. Gestalterische Festsetzungen 12

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

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

11.10 Kampfmittel *27*

12. Ver- und Entsorgung **27**

12.1 Gas, Wasser, Energie und Entsorgung *27*

12.2 Entwässerung *28*

12.3 Klimaschutz *29*

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege **29**

14. Kosten **30**

15. Städtebauliche Zahlenwerte **30**

16. Gutachten **31**

Planverfasser:

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

Teil A: Städtebau

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenenen Bebauungsplanes

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

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

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

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

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

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

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

Die planexterne Ausgleichsfläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

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

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

2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 293 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd mit dem Entwicklungsziel 8 – Beibehaltung der Funktion, hier Entwicklungsraum 8/1.4 Botanischer Garten Rombergpark -. Die Überplanung erfordert eine Anpassung des Landschaftsplanes. Der Träger der Landschaftsplanung hat im Beteiligungsverfahren der Anpassung nicht widersprochen. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bauungsplanes Hom 293 treten diesem widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund – Süd für das Plangebiet außer Kraft (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW). In der Festsetzungskarte sind für den Planbereich keine Festsetzungen getroffen.

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

2.4 Bauplanungsrecht

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

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

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

3. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

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

Der geplante Neubau der Klinik erfolgt vor dem Hintergrund eines erkennbaren Bedarfs an stationären und ambulanten Behandlungsplätzen in der Region für die Indikationen Neurologie und Orthopädie. Die Klinik wird nach den Anforderungen der Bundesarbeitsgemeinschaft für Rehabilitation errichtet und ausgestattet. Aufgrund eines großen Einzugsgebietes von ca. 1,8 Mio. Einwohnern kann hier ein wohnortnahes Angebot für die Rehabilitation geschaffen werden. Damit verbessert sich auch die Situation in der ambulanten Reha – Versorgung, so dass einer potenziellen Unterversorgung entgegengewirkt wird.

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

4. Städtebauliches Konzept

Das Raumprogramm für die Klinik erfordert die Bereitstellung einer Bruttogeschossfläche. in der Größenordnung von ca. 16.500 m² auf dem ca. 1,2 ha großen Grundstücks-

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

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

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

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

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

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

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

Der in den Randbereichen des Grundstücks vorhandene Baum- und Gehölzbestand bleibt – mit Ausnahme von fünf Bäumen im Zufahrtsbereich vor dem Haupteingang des Gebäudes sowie weiteren 5 Bäumen im westlichen Böschungsbereich – erhalten. Neupflanzungen werden im Bereich der Stellplatzflächen vorgenommen. Eine wünschenswerte großzügige Freiflächengestaltung im Südosten des Klinikgebäudes ist aufgrund der erforderlichen Vorhaltung der Stellplatzflächen nicht möglich.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

7. Nebenanlagen

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

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

8. Grünordnung

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

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

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

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

Die konkreten Ausführungen sowie die Pflanzenauswahlliste sind Bestandteil des Umweltberichtes.

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

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

9. Gestalterische Festsetzungen

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

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

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

10. Erschließung und ruhender Verkehr

10.1 Erschließung des Plangebietes

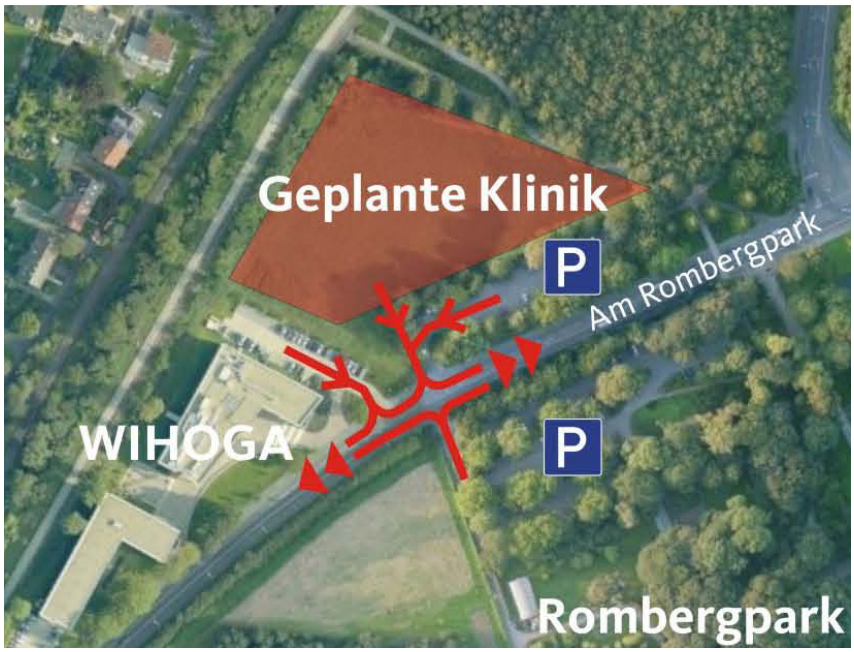
Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch direkte Anbindung an die Straße Am Rombergpark. Hierbei wird eine Neuordnung des vorhandenen Knotenpunktes mit den beiden Zufahrten zu den Parkplätzen des Rombergparks beidseitig der Straße Am Rombergpark durchgeführt. Gegenwärtig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

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

Eine Lösung mit drei dicht hintereinander liegenden Anbindungspunkten von Norden ist jedoch sowohl aus verkehrstechnischen Gründen (problematische Abwicklung der möglichen Verkehrsbeziehungen) als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (unübersichtliche Verkehrsführung) abzulehnen. Es erfolgt daher eine Zusammenlegung der Zufahrt der Klinik und der Zufahrt des nördlichen Parkplatzes Rombergpark zu einem gemeinsamen Anbindungspunkt an die Straße Am Rombergpark. Die heutige Zufahrt des nördlichen Parkplatzes wird aufgegeben bzw. um ca. 5 m nach Westen zu einer gemeinsamen Zufahrt mit der Klinik verlegt. Die Fläche soll ins Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.

Zur Sicherung der Parkplatzzufahrt zur vorhandenen städtischen Stellplatzanlage erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit. Mit der Verschiebung der Zufahrt im Norden ergibt sich gleichzeitig eine Verbesserung der Knotenpunktgeometrie mit der gegenüberliegenden Zufahrt des südlichen Parkplatzes Rombergpark. Die heute leicht versetzte Zufahrt liegt dann künftig achsial der nördlichen Zufahrt gegenüber.

Prinzipskizze der Verkehrsanbindung (Planersocietät, 2011)



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

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

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

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

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

10.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der Klinik setzt sich aus den Verkehrsanteilen der Beschäftigten, der Patienten, der Besucher und des Wirtschaftsverkehrs zusammen. Dieser wurde in dem Verkehrsgutachten (Planersocietät, Oktober 2011) ebenfalls ermittelt. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung unterschiedlicher Spitzenzeiten einzelner Verkehre und der daraus resultierenden Mehrfachnutzung ein Bedarf von 99 Stellplätzen abgeleitet. Diese sind entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Garagen und Carports werden auf Grund des städtebaulich negativen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

10.4 Radfahrer und Fußgänger

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

11. Umweltbelange

11.1 Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

Die zukünftige Baufläche ist in vielen Fachplanungen als Teilfläche im Biotop- und Freiraumverbund dargestellt. Dabei spielt hier nicht unbedingt die ökologische Wertigkeit der Wiesenfläche eine Rolle als vielmehr die Lage im Verbundsystem.

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

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

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

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

Der Untersuchungsraum zeichnet sich im Einzelnen durch:

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

aus.

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

Die hohen Lärmimmissionen:

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

In seinem städtischen Umfeld stellt der Untersuchungsraum einen Bereich mit hohen Qualitäten dar.
Der Eingriff in den Boden sowie der Verlust von Flächen im Biotopverbundkorridor und im Freiraumverbund sind hier hoch und an dieser Stelle vom Grundsatz her nicht kompensierbar.
Durch Maßnahmen wie Regenwassermanagement, Eingrünung und Begrünung des Standortes sowie die geplante Dachbegrünung werden Eingriffe vor Ort reduziert.
Verbleibende Eingriffe sind an anderer Stelle auszugleichen. Konkrete Maßnahmen werden im Kapitel 7 des Umweltberichtes dargestellt.

Die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für reines Wohngebiet im Bereich „Gartenweg“ durch die Lüftungsanlagen der Klinik werden dabei sicher eingehalten. Die Beeinträchtigung durch an- und abfahrende Pkw’s auf den Parkplätzen der Klinik ist vernachlässigbar.

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

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

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

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

Demnach entsteht ein geringfügiger Überschuss von 80 Ökowerteinheiten.

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

11.2 Artenschutz

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

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

Folgende planungsrelevante, gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten wären, sofern sie im Plangebiet oder in der Nachbarschaft vorkommen, von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Habitatausstattung im Eingriffsraum selbst in aller Regel ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der lokalen

Population bestünde nicht. Der Erhaltungszustand wäre in der Regel auch ohne Umsetzung spezieller Maßnahmen durch die Maßnahme nicht gefährdet.

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

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

11.3 Lärmimmissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Lärmauswirkungen der Straße Am Rombergpark (L 523) und der Bundesstraße B 54 sowie der Bahnstrecke Dortmund – Lüdenscheid und der Stadtbahnlinie U 49 Dortmund Hbf – Hacheney auf das Plangebiet sind dementsprechend zu prüfen und evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen abzuleiten. Darüber hinaus ist klären, ob durch den Betrieb der benachbarten Hotelfachschule WIHOGA als Gewerbelärm zu beurteilende Geräuscheinwirkungen auf die geplante Kliniknutzung einwirken und die östlich des Plangebietes geplante und vorhandene Gewerbetriebe sind zu berücksichtigen (Bebauungsplan Hö 253 – Phoenix-West-).

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

Verkehrslärm

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

Auf der Grundlage der vorgenannten Verkehrsbelastungswerte ergeben sich im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte von 45/35 dB(A) tags/nachts für die Gebietsart Kurgebiete, Pflegeanstalten und Krankenhäuser gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. An den Fassaden der geplanten Klinik ergeben sich an der Nordostseite Beurteilungspegel von 61/54 dB(A) tags/nachts, an der Südostseite bis zu 63/56 dB(A) und an der Südwestseite bis zu 60/53 dB(A) tags/nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) werden somit im Tageszeitraum um bis zu 18 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 21 dB(A) überschritten.

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

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

Die Standortalternativen werden weiter eingeschränkt durch das Erfordernis einer guten Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr. Der Standort Am Rombergpark bietet unter diesem Aspekt eine

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

optimale Eignung auf. Die Klinik ist über die nahe Anschlussstelle Rombergpark der B 54 direkt an das städtische und überörtliche Hauptstraßennetz mit sehr guter Orientierung angebunden. Ebenso ist der Standort über die in fußläufiger Entfernung liegende Stadtbahn- / Bushaltestelle "Am Rombergpark" an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs hervorragend angeschlossen. Die Stadtbahnlinie U 49 Hacheney – Hauptbahnhof – Hafen und die Buslinien 440 Flughafen – Aplerbeck – Hörde – Hombruch – Germania und 445 Hörde - Technologiepark verkehren im 10 – Minutentakt.

Der Standort weist sehr gute Umfeldbedingungen für eine Rehaklinik auf. Der benachbarte Rombergpark stellt von seiner Größe, von seiner landschaftsästhetischen Erscheinung und ökologischen Vielfalt einen der attraktivsten Erholungsbereiche in Dortmund dar. Die vorhandene Fußgängerbrücke über die Straße Am Rombergpark bietet eine kurze und sichere Anbindung der Klinik an den Park, auch für mobilitätseingeschränkte Patienten. Über die unmittelbar an der Klinik vorbei führende Rad- und Fußwegeverbindung zum Bereich PHOENIX West sind weitere attraktive Naherholungsbereiche (Grünflächen POEHNIX West, renaturierte Emscher, Westfalenpark) straßenunabhängig erreichbar.

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

Um eine weitestgehende Minderung der Lärmbelastung zu erreichen, wurden zunächst die Möglichkeiten aktiver Schallschutzmaßnahmen untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen keinen wesentlichen Beitrag zur Lärmminderung beitragen können. Das Gelände steigt nach Norden gegenüber der Straße Am Rombergpark um mehrere Meter an. Im Zufahrtsbereich zur Klinik weist die Straße eine Höhe von ca. 95 m ü. NN auf, in östliche Richtung fällt die Straßenhöhe weiter auf ca. 91 m ü. NN ab. Demgegenüber liegt bereits die Erdgeschosshöhe des geplanten Klinikgebäudes auf einer Höhe von 97.15 m ü. NN und somit das vierte Geschoss auf einer Höhe (Fußbodenhöhe) von 111,40 m ü. NN. Diese Höhensituation lässt erkennen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der Nordseite der Straße Am Rombergpark eine Höhe von bis zu 6 m erforderlich wäre. Durch die Zufahrtsbereiche der Klinik und der WIHOGA lässt sich eine Lücke nicht vermeiden.

Die Immissionen durch die B54 können durch eine solche Schallschutzwand nicht gemindert werden. Zudem ist die Grundstücksverfügbarkeit an der B54 nicht gegeben. Eine Wand an der nordöstlichen Grundstücksgrenze müsste zur effektiven Abschirmung in etwa die Höhe des Klinikgebäudes erreichen. Zur Bahnlinie im Westen liegt eine etwa 3 m hohe Böschung. Zur Abschirmung des Schienenlärms wäre eine Wand entlang der Bahnlinie erforderlich. Eine Lärmschutzwand auf der Böschungskrone ist auf Grund der Grundstücksverfügbarkeiten nicht möglich. Demnach ist eine aktive Maßnahme

nicht realisierbar. Die weitere Betrachtung des Verhältnisses zwischen Kostenaufwand und erzielbarer Lärmminderung einer Schallschutzwand sowie der städtebaulichen Auswirkungen bei Errichtung einer Wand kann damit entfallen.

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

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

Durch die textliche Festsetzung "Vorkehrungen zur Einhaltung der Innenschallpegel" wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass im Planbereich Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Die Festsetzung eines konkreten, resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes kann nicht getroffen werden, weil vor Realisierung von Bauvorhaben, im Rahmen des Planverfahrens, wesentliche Parameter auch zur Abschätzung dieses Schalldämmmaßes gerade für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht bekannt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gewerbelärm

Von der westlich des Plangebiets liegenden Hotelfachschule WIHOGA wirken ebenfalls Lärmbelastungen auf die geplante Klinik ein. Hierbei handelt es sich um die Geräuschimmissionen der vorhandenen Lüftungsanlage und der vorhandenen Stellplatzanlage mit 50 Stellplätzen. Sowohl der Betrieb der Lüftungsanlage als auch die Nutzung der Stellplatzanlage erfolgen gemäß der Baugenehmigung nur im Tageszeitraum, so dass lediglich die Auswirkungen im Tageszeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr zu beurteilen sind. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass lediglich die südwestliche Fassadenseite des Längsbaukörpers von Richtwertüberschreitungen betroffen ist. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) gem. TA Lärm für den Tageszeitraum wird hier um 2 dB(A) überschritten. Es wird daher für diese Fassadenseite die Festsetzung getroffen, dass öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume unzulässig sind.

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

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Hö 253 –Phoenix West – wurde hinsichtlich der Geräuschimmissionen im Umfeld des Gewerbegebietes im Rahmen eines Lärmgutachtens [4]eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die hier geplante gesundheitliche Nutzung ist in diesem Planverfahren und damit auch in der Kontingentierung zu berücksichtigen. Das Gutachten zeigt, dass auf Grundlage der vorliegenden Kontingentierung Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Klinikgebiete von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) an den Ostfassaden der drei Gebäuderiegel mit bis zu 3,7 dB(A) tags und 2,4 dB(A) nachts (IP 10a) auftreten können. Durch eine durchgeführte Geräuschmessung [5] während der leisesten Nachtstunde mit dem geringsten Verkehr als Referenzmessung wurde nachgewiesen, dass durch den Straßenverkehr vorwiegend auf der B 54 ein ständiges Fremdgeräusch vorherrscht. In der Nachtzeit von 1:30 – 2:30 Uhr (leiseste Nachtstunde) wurde ein Schalldruckpegel am Messpunkt von 41,6 dB(A) ermittelt. Damit lag das Fremdgeräusch nachts um mindestens 4,2 dB(A) höher als der zu erwartenden Mittelungspegel durch den Gewerbelärm. Mit einem Wegfall oder einer Minderung der Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen ist nicht zu rechnen. Die Verkehrsprognose 2015 für die B 54 zeigt darüber hinaus, dass ein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Mit dem Bau einer Lärmschutzwand an der B 54 ist nicht zu rechnen. Im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2003 ist für den Teilabschnitt der B 54 ein Ausbau weder im vordringlichen noch im weiteren Bedarf enthalten.

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

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

Mit dem Nachweis des dauerhaften Fremdgeräusches (gemäß TA Lärm, Nummer 3.2.1 Absatz 5) ist keine Änderung der bestehenden Kontingentierung für den Bebauungsplan Hö 253 erforderlich und für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit keinen Belastungen durch Gewerbelärm auszugehen, da diese durch die Fremdgeräusche dauerhaft überdeckt und somit nicht wahrgenommen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Bebauung

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

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

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

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

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

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

11.4 Lufthygiene

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet kann auf die Ergebnisse der seitens des Umweltamtes der Stadt Dortmund durchgeführten Bewertung im Aufstellungsverfahren zum benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 286 – Hotelfachschule – zurückgegriffen werden. Hierbei wurden die Verkehrsbelastungszahlen der Prognose 2015 zugrunde gelegt.

Die errechneten Luftschadstoffgehalte liegen für die relevanten Parameter Benzol, Feinstaub und Stickoxide deutlich unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen).

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

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

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

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

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

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

11.6 Stadtklima

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

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

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

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

Ergebnis der stadtklimatischen Einschätzung:

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

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

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

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

11.7 Altlasten

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

11.8 Methangasaustritte

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

11.9 Bergbau

Für das benachbarte Grundstück der Hotelfachschule wurden aufgrund entsprechender Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg bergbaulich-geotechnische Untersuchungen durchgeführt und hierauf aufbauend Sicherungsmaßnahmen (Verdämmung von Luftschächten, Verfüllung von Hohlräumen) vorgenommen. Aufgrund der früheren bergbaulichen Tätigkeit sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand zusätzliche Untersuchungen durch Erkundungsbohrungen erforderlich. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Erkundungen die ggf. erforderlichen Verfüllungen durchzuführen. Die Maßnahme soll zum Zeitpunkt der Baureifmachung des Grundstückes umgesetzt werden.

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

11.10 Kampfmittel

Nach dem Kartenwerk zu möglichen Kampfmitteln liegt der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Die Fläche wurde bereits in 2004 luftbildmäßig ausgewertet. Die dabei festgestellten Blindgängerverdachtspunkte wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg untersucht und abgearbeitet. Anschließend wurde die gesamte Fläche nach Kampfmitteln abgesucht und festgestellte Verdachtspunkte überprüft. Als weitere Maßnahme der Kampfmittelüberprüfung wird das Absuchen der Baugrube erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Gas, Wasser, Energie und Entsorgung

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

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

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

12.2 Entwässerung

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

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

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

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

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

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

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

12.3 Klimaschutz

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

Hinsichtlich der Anlagentechnik soll neben der Gasbrennwerttechnik mit einem Deckungsanteil am Gesamtbedarf von ca. 60 % eine Wärmebereitstellung aus Kraft-Wärme-Kopplung mittels eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks (BHKW) mit einem Deckungsanteil von ca. 40 % am Gesamtbedarf eingesetzt werden. Dadurch kann eine Minderung des Primärenergiebedarfes gegenüber der EnEV- Referenz-Wärmeerzeugung von ca. 15 % prognostiziert werden. Darüber hinaus werden die Flachdächer der ein- und zweigeschossigen Zwischentrakte und des Nebentraktes der Anlieferung als Gründach ausgebildet (ca. 20 % der Dachflächen). Weiterhin wird durch die gewählte Dachkonstruktion eine Installation von Photovoltaikanlage optional ermöglicht. Damit werden deutlich mehr Maßnahmen vorgenommen, als im Ratsbeschluss gefordert werden.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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

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

14. Kosten

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

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

15. Städtebauliche Zahlenwerte

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

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

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

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

16. Gutachten

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

Dortmund, den 07.11.2012

Wilde
Fachbereichsleiter