



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	09.01.2019
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Birgit Niedergethmann	2 26 14	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde	30.01.2019	Empfehlung
Bezirksvertretung Hombruch	05.02.2019	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	13.02.2019	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	21.02.2019	Empfehlung
Rat der Stadt	21.02.2019	Beschluss

### **Tagesordnungspunkt**

Bauleitplanung;

57. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark -

hier: I. Entscheidung über während der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahmen, II. Feststellungsbeschluss zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes - südlich Am Rombergpark - mit der aktualisierten Begründung vom 12.12.2018,

III. Satzungsbeschluss, IV. Beifügung der aktualisierten Begründung vom 12.12.2018, V. Beschluss zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt

- I. hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Entwurfes des Bebauungsplanes Hom 285 eingegangenen Stellungnahmen geprüft und beschließt, den Empfehlungen der Verwaltung - wie unter Punkt 5 dieser Beschlussvorlage dargestellt - zu folgen.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 3 Abs. 2 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, BGBl. III, FNA 213-1).

- II. beschließt die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes - südlich Am Rombergpark - mit der Begründung vom 12.12.2018 für den unter Pkt. 1 genannten Änderungsbereich mit dem durch Beschluss vom 12.07.2018 offengelegenen Inhalt, jedoch mit den unter Punkt 7 dieser Beschlussvorlage beschriebenen Änderungen und stellt die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes fest.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023).

**Fortsetzung der Vorlage:**

Drucksache-Nr.:	Seite
13087-18	2

---

- III. beschließt den Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - für den unter Punkt 1 dieser Beschlussvorlage genannten Geltungsbereich mit dem durch Beschluss vom 12.07.2018 offengelegenen Inhalt, jedoch mit den unter Punkt 6 dieser Beschlussvorlage beschriebenen Änderungen als Satzung.

**Rechtsgrundlage:**

§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW.

- IV. beschließt, dem Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark- die modifizierte und aktualisierte Begründung vom 12.12.2018 beizufügen.

**Rechtsgrundlage:**

§ 9 Abs. 8 und § 2a BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 Abs. 1 GO.

- V. stimmt dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Anlage dieser Beschlussvorlage) zu und ermächtigt die Verwaltung, den Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

**Rechtsgrundlage:**

§ 11 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 GO NRW.

**Personelle Auswirkungen**

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten, die der Stadt entstehen, werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Gegenstand weiterer Beschlussvorlagen der jeweils betroffenen Fachbereiche sein.

Ullrich Sierau  
Oberbürgermeister

Ludger Wilde  
Stadtrat

## **Begründung**

### **1. Kurzfassung der Vorlage**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark - befindet sich südlich der Straße Am Rombergpark im Stadtbezirk Dortmund - Hombruch, Ortsteil Hacheneu. Mit der Bebauungsaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für seine bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Aufgrund der vielfältigen räumlich-funktionalen Verknüpfungen mit den angrenzenden Flächen nördlich des Rombergparks / westlich der B 54 und den sich hier konkretisierenden bzw. teilweise bereits realisierten Planungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, insbesondere durch den geplanten Brückenschlag PHOENIX West, 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, seine Lage im Raum und die im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungs- und Geländestrukturen berücksichtigen. Es soll eine kleinteilige bauliche Entwicklung vorgesehen werden, die die funktionalen Verknüpfungen durch Wegeverbindungen herstellt sowie bedeutende Sichtachsen sichert.

Auf der Grundlage dieser Rahmenplanung hat der jetzige Projektentwickler, die „Interessengemeinschaft Romberghöfe“, ein Baukonzept 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 o.g. städtebaulichen Zielvorstellungen.

Der Projektentwickler ist nicht Eigentümer der Flächen, sondern hat mit der Stadt Dortmund vertraglich eine Kaufoption vereinbart. Der Bebauungsplan berücksichtigt die planerischen Vorstellungen des Projektentwicklers unter Beachtung, dass die vorliegenden Planungen noch keine Ausführungstiefe erreicht haben.

Grundsätzlich sind die Festsetzungen (anders als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) durch das allgemein zulässige Nutzungsspektrum ausreichend offen gehalten, um planerische Anpassungen und Entwicklungsoptionen zu ermöglichen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die obengenannten Entwicklungsziele der Stadt Dortmund geschaffen werden, auch für den Fall, dass die Kaufoption nicht oder nur teilweise wahrgenommen wird.

Die vorgenannte Kaufoption (unterteilt in zwei Flächen) hat die Stadt Dortmund auf Beschluss des Rates vom 27.11.2017 mit dem Projektentwickler vertraglich vereinbart. Ergänzend zum Bebauungsplan soll zur Umsetzung der weiteren planerisch erforderlichen Inhalte ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der mit der Wahrnehmung der Kaufoptionen wirksam wird.

---

Die Kaufoptionen sind für den ersten Bauabschnitt (Hotel und Gastronomie mit Brauerei) bis zum 31.12.2019 und für den zweiten Bauabschnitt (Nutzungsspektrum Büro, Verwaltung, Bildung) bis zum 31.12. 2021 befristet.

## 2. **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Ziffer 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund in Kraft getreten am 24.06.2017.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund in Kraft getreten am 24.06.2017.

---

**Gliederung der Vorlage**

1. Räumlicher Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark -
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans / städtebauliches und grünordnerisches Konzept
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen
4. Verfahrensstand
5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Aktualisierung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Begründung
7. Aktualisierung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung
8. Umweltbelange
9. Besondere Aspekte der Planung
10. Städtebaulicher Vertrag
11. Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)
12. Behindertengleichstellung / Barrierefreiheit
13. Aktueller Sachstand Brückenschlag PHOENIX West
14. Sonstiges

**Anlagen**

- Übersichtsplan zur 57. Änderung des Flächennutzungsplan
- Übersichtsplan zum Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark -
- Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil A)
- Begründung zum Bebauungsplan Hom 285 (Teil A)
- Städtebaulicher Vertrag
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Hom 285 und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil B)
- 57. Änderung des Flächennutzungsplanes (nur digital)
- Bebauungsplan Hom 285 (nur digital)

## Sachverhalt

### 1. Räumlicher Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark -

#### **Räumlicher Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich zwischen den Straßen Am Rombergpark im Norden, der Bundesstraße B 54 im Osten und den Wald- und Grünflächen im Süden und im Westen.

Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha.

#### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark -**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark - wird im Norden durch die Straße Am Rombergpark begrenzt. Ca. 20,0 m östlich der bestehenden Zufahrt zum Torhaus verläuft die westliche Plangebietsgrenze in südlicher Richtung bis zur oberen Böschungskante des Wasserlaufs der offengelegten 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 vorhandenen Weg.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den vorhandenen Buchenwald. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches parallel zur B 54 in einem Abstand von ca. 30 m vom westlichen Fahrbahnrand. Die genauen Abgrenzungen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

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

### 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes / städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 285 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung am ehemaligen Standort der Wirtschaftsschulen für Hotellerie und Gastronomie sowie des ehemaligen Gutshofes geschaffen werden.

Aufgrund der vielfältigen räumlich-funktionalen Verknüpfungen mit den angrenzenden Flächen nördlich des Rombergparks / westlich der B 54 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, seine Lage im Raum und die im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungs- und Geländestrukturen berücksichtigen.

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 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 – südlich Am Rombergpark -) sollen zwei Höfe mit einem Nutzungsmix entstehen, die sich aufgrund des Geländeversprunges nunmehr in eine nördliche und eine südliche Entwicklungsfläche gliedern.

Auf der Nordfläche ist gemäß den vorliegenden Planungen des Projektentwicklers ein Hotel vorgesehen, das sich in zwei leicht versetzte 4 - bzw. 5 - geschossige Gebäudeteile gliedert und den nördlichen Hof baulich zur Westseite fasst. Der ehemalige Kuhstall grenzt den Hof nach Süden ab und wird gemäß den Planungen des Projektentwicklers durch ein Gastronomie-Gebäude ersetzt, das sich von seiner Anmutung und der Fassade an das historische Vorbild im Hinblick auf Gebäudehöhe und Giebel anlehnt. Der vorhandene Querriegel, der den Gebäudekomplex auf der Ostseite abschließt, wird erhalten und auch künftig als Brauerei genutzt werden.

Für die bis zu viergeschossigen Sondergebiete auf dem östlichen und südlichen Entwicklungsbereich des Plangebietes liegen noch keine konkreten Nutzungen vor; geplant sind hier Einrichtungen im Bereich Büro, Verwaltung, Bildung. Um die südliche, höher gelegene Fläche zu erschließen, ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine (private) verkehrliche Anbindung in Form einer „Rampe“ vorgesehen.

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt, dass der Planbereich im Umfeld des ehemaligen städtischen Betriebshofes noch bis vor wenigen Jahren mit Bäumen stark ausgestattet und von Grünstrukturen umgeben war. Darüber hinaus erfordern die benachbarten Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark eine gestalterisch qualitätsvolle Einbindung der neuen baulichen Entwicklungsflächen in die Umgebungskulisse von Park, Erholungslandschaft und Wald. Die angrenzende Lage zum historischen Schlossbereich und die angestrebte Nutzungsintensität durch die künftigen Besucherinnen und Besucher mit den über das Plangebiet hinausreichenden Wege- und Sichtachsen sind ebenso von großer Bedeutung.

Im Bebauungsplan sind daher detaillierte grünordnerische Maßnahmen, umfängliche Baumanpflanzungen sowie private und öffentliche Grünflächen aufgenommen worden.

### 3. **Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen**

#### 3.1 **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt den Planbereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Mit der Darstellung des Regionalplanes als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ steht die Planung zunächst im Konflikt mit den Zielen des Regionalplanes. Daher ist mit der Regionalplanungsbehörde eine frühzeitige Abstimmung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34

Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG NRW) erfolgt. Seitens der Regionalplanungsbehörde bestehen gegen die Planung keine regionalplanerischen Bedenken.

### 3.2 **Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Sondergebiet 'Medizinisches Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe' dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens in Sondergebiet „Gastronomie / Beherbergungsgewerbe und Büro- / Verwaltungsgebäude“ (SO GB, BV) geändert, so dass es sich bei der 57. Änderung lediglich um eine Änderung der Zweckbestimmung handelt.

Die 57. Änderung erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch.

### 3.3 **Landschaftsplan Dortmund-Süd**

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd. Die Entwicklungskarte stellt für den Bereich das Entwicklungsziel 8 – Beibehaltung der Funktion, hier Entwicklungsraum 8/1.4 – Botanischer Garten Rombergpark – dar. Die Überplanung erfordert eine Anpassung des Landschaftsplanes. In der Festsetzungskarte sind für den Planbereich keine Festsetzungen getroffen.

Der Träger der Landschaftsplanung (Untere Naturschutzbehörde) hat im Beteiligungsverfahren der Anpassung nicht widersprochen (§ 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Hom 285 treten diese widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für das Bebauungsplangebiet außer Kraft.

### 3.4 **Denkmalschutz**

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. Dies betrifft das südwestliche Plangebiet.

### 3.5 **Bauplanungsrecht**

Das Plangebiet ist derzeit gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

## 4. **Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Hom 285  
- südlich Am Rombergpark - 05.11.2014

Beschluss zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes 05.11.2014

Scoping zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 06.05.2015  
und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bis 05.06.2015

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen vom 17.03.2016



Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	bis	15.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	03.07.2017 17.07.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	06.10.2017 10.11.2017
Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark -	vom	12.07.2018
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	17.09.2018 29.10.2018

## 5. **Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte bereits im Rahmen des Offenlegungsbeschlusses durch den Rat.

Die während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 17.09.2018 bis zum 29.10.2018 vorgebrachten Anregungen und für das Bauleitplanverfahren relevanten Stellungnahmen werden nachstehend weitestgehend im Originalwortlaut wiedergegeben und mit der Stellungnahme der Verwaltung versehen. Die Originalstimmungen liegen zur Sitzung vor.

### 5.1 **Einwendungen aus der internen und externen Beteiligung**

#### 5.1.1 **Landesbetrieb Straßenbau NRW, Postfach 10 15 26, 44715 Bochum**

Die im Oktober 2018 zugesandte Endfassung (Juni 2018) des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Hom 285 - südlich am Rombergpark - beurteilt die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Bebauungsplangebietes an die L 523 sowie die verkehrlichen Auswirkungen des Mehrverkehrs an den Nachbarknoten.

- (1) Die Nachweise basieren auf einer Leistungsfähigkeitsbetrachtung an den jeweiligen Einzelknoten. Eine Untersuchung des gesamten Verkehrsraumes als System von einander abhängiger Knotenpunkte wurde nicht durchgeführt. So ist die Abhängigkeit der beiden Knotenpunkte „Verbindungsrampen B 54 / L 523 (Am Rombergpark)“ und „Planstraße / L 523“ nicht hinreichend berücksichtigt worden, obwohl aufgrund des geringen Abstands von 75 m eine nähere Untersuchung angebracht gewesen wäre. Durch die enge Aufeinanderfolge der signalisierten Knotenpunkte darf der Verkehrsabfluss von den Verbindungsrampen der B 54 auf die L 523 zu keiner Zeit behindert werden. Ein entsprechender aussagekräftiger Nachweis ist vor Verkehrsfreigabe der Planstraße bzw. der Erschließungsstraße nachzuliefern. Der Nachweis eines hinreichenden Verkehrsflusses auf der L 523 im betroffenen Streckenabschnitt ist auch im

Rahmen einer Simulation abzubilden.

- (2) Die für den Knotenpunkt „Verbindungsrampen B 54 (Ost) / Nortkirchenstraße / Konrad-Adenauer-Allee“ empfohlenen Programmänderungen sind von der Stadt Dortmund durchzuführen. Auch die sonst noch erforderlichen signaltechnischen und baulichen Anpassungen an den anderen Knotenpunkten sind nach dem Veranlassungsprinzip von der Stadt, in Abstimmung mit der Regionalniederlassung Ruhr, umzusetzen. Die Verteilung von Grünzeiten darf aufgrund der vorhandenen begrenzten Stauräume nicht zu Lasten der Freigabezeiten für den Verkehr auf den Verbindungsrampen der B 54 erfolgen. Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die verkehrstechnischen Maßnahmen keine Kosten entstehen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregungen wurden durch die zuständigen Fachbereiche 66/3-3 (Verkehrssteuerung) und 61/3-1 (Mobilitätsanalyse) geprüft.

- (1) Gemäß dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens (LK Argus, Kassel, Juni 2018) kann die Anbindung der neuen Planstraße (Romberghöfe) an das Straßennetz im Prognosefall 2025 mit guter Verkehrsqualitätsstufe (QSV B) erfolgen. 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 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.  
Der Umfang des Verkehrsgutachtens wird damit seitens der Fachbereiche als ausreichend bewertet. Die erforderlichen Qualitätsstufen zur Abwicklung der zu erwartenden Verkehre werden nachgewiesen. Aus den berechneten Rückstaulängen, den geringen Wartezeiten und der hohen Restkapazität der Abfahrt B 54 und der Planstraße an dem Knotenpunkt K 86 „Am Rombergpark / B 54“ lässt sich kein Erfordernis für einen weiteren Untersuchungsbedarf (so auch nicht für die angeregte Verkehrssimulation) ableiten.

Hinsichtlich der Freigabezeiten für den Verkehr auf den Verbindungsrampen gilt, dass die berechneten Rückstaulängen vergleichsweise gering sind und ausreichend Kapazität bieten.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- (2) Die mit der Planung verbundenen Kosten werden stadtseitig getragen.

Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

---

### 5.1.2 Industrie und Handelskammer Dortmund, 44127 Dortmund

- (1) Der kritische Verkehrsknoten (Auffahrt B 54) soll durch eine Lichtzeichenanlage geregelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass zukünftige Verkehrsflüsse vom WILO-Firmengelände einbezogen werden sollten. Ebenso sei mit einer starken Frequentierung der Fußgängerbrücke zu rechnen. Die Verkehre in die Richtung PHOENIX West über die anforderungsgesteuerten Ampelanlagen führten zu Verzögerungen im Verkehrsfluss zur B 54.
- (2) Im Plangebiet selbst ist mit einem erhöhten Aufkommen an Kundenverkehren zu rechnen, insbesondere durch einen sich anbietenden Seminar- und Veranstaltungsbetrieb. Die Bauplanung sollte hier Vorsorge in ihren Festsetzungen treffen.
- (3) Die IHK empfiehlt hier moderne Instrumente des Betrieblichen Mobilitätsmanagements. Der Standort ist mit seiner Stadtbahnanbindung und der Leihradstation gut geeignet, nicht nur auf eine Pkw-orientierte Mobilität im Hinblick auf den Stellplatznachweis zu setzen. Die neue Musterstellplatzsatzung des Zukunftsnetzes Mobilität NRW bietet entsprechende Vorlagen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- (1) Der Verkehrsgutachter hat in seinem Verkehrsgutachten aus Juni 2018 die Leistungsfähigkeiten der neuen Erschließungsstraße und der Zu- und Abfahrten zur B 54 überprüft. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen basieren auf einer Verkehrsprognose der Stadt Dortmund, in der die Entwicklungen auf dem WILO-Areal berücksichtigt sind.  
Die geplante Fußgängerbrücke verbindet die Romberghöfe direkt mit PHOENIX West, so dass die angesprochene Lichtsignalanlage (LSA) nicht von den Fußgängerströmen betroffen ist. Diese LSA wird zudem mit einer Festzeitsteuerung betrieben werden, in deren Verlauf Fußgängern ein festgelegtes Zeitfenster zum Überqueren der Straße eingeräumt wird. Dieses Zeitfenster wird durch die Menge der querenden Fußgänger nicht beeinflusst.
- (2) Bei dieser Überprüfung wurden Neuverkehre berücksichtigt, die die nutzungsintensivsten Ansiedlungen abbilden, die nach derzeitigem Planungsstand auf dem Areal Romberghöfe zu realisieren sind.  
Die erforderlichen Qualitätsstufen zur Abwicklung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen werden nachgewiesen.
- (3) Die Anregungen bezüglich des betrieblichen Mobilitätsmanagements werden an den Projektentwickler weitergeleitet.  
Ein entsprechender Stellplatznachweis ist nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Bauordnung zu erbringen.

Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.

### 5.1.3 NRW.URBAN, Karl Harr-Str.5, 44263 Dortmund

- (1) Die in der Planzeichnung dargestellten Anschlusshöhen zum Landschaftsbauwerk der Rampeanlage des Brückenschlages B 54 sind nicht in Gänze an die Anschlusshöhen der von der Stadt Dortmund freigegebenen Ausführungsplanung angepasst worden. Die mit der Mail vom 07.12.2017 übermittelten Anschlusshöhen sind zu übernehmen.
- (2) An die behindertengerechte geplante Rampe vom Brückenschlag B 54 zum Gut Brüninghausen/Romberghöfe muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein barrierefreier Zugang zum Stadtbahngleis über den Brückenschlag B 54 sichergestellt werden. Auf das Risiko von Rückforderungen von öffentlichen Zuschüssen im Falle der Nichteinhaltung wird hingewiesen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- (1) Bei der Übernahme der Anschlusshöhen ist ein Übertragungsfehler bei einer Höhenangabe aufgetreten. Dieser wurde im Satzungsplan korrigiert (redaktionelle Anpassung).
- (2) Die Weiterführung der behindertengerechten Rampe im Plangebiet wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.

### 5.1.4 Untere Wasserbehörde (UWB)

- (1) Die Schondelle fließt südlich des Bebauungsplan-Gebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist hier ein Gewässerrandstreifen von 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. Auf Grundlage von § 38 (3) Ziffer 3 WHG wurde für den Bereich südlich des geplanten Biergartens auf einer Strecke von ca. 20 m mit Zustimmung der UWB und des Gewässerunterhaltungsträgers hiervon abgewichen.

In diesem Abschnitt läuft parallel zum 3,5 m breiten Gewässerrandstreifen ein 2,5 m breiter Wanderweg.

- (2) Hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser mit Einleitung in die Schondelle sind die Ergebnisse der Gewässerbewirtschaftung bzgl. eines erlaubnisfähigen Einleitungskontingents zu berücksichtigen. Ohne weiteren Nachweis ist eine Regenwassereinleitung aus dem Bebauungsplan-Gebiet in die Schondelle in der Summe lediglich in der Größenordnung bis ca. 5 l/s, bezogen auf das 1-jährliche Regenereignis, erlaubnisfähig. Entsprechend wären Rückhalteräume im Bebauungsplan-Gebiet vorzusehen. Für die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geplante Brücke über die Schondelle ist ein Genehmigungsantrag nach § 36 WHG in Verbindung mit § 22 LWG zu stellen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- (1) Die Vorgaben zum Gewässerrandstreifen wurden bereits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.
- (2) Die Vorgaben zur maximalen Einleitungsmenge wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.

#### **5.1.5 Untere Bodenschutzbehörde (UBB)**

- (1) Altlasten  
Das Planungsgebiet liegt im urban geprägten Innenbereich. Die Flächen sind im Kataster der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen als sonstige Schüttung erfasst. Untersuchungen (DMT, 1993) empfehlen in Bezug auf zukünftige Nutzungen weitere Untersuchungen. Die Untere Bodenschutzbehörde schließt sich der Empfehlung des Gutachters an. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die widersprüchlichen Angaben zur Grundwassersituation müssen in diesem Zusammenhang ggfs. durch aktuelle Messungen geklärt werden.
- (2) Bodenschutz  
Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu berücksichtigen. Anfallender Oberboden, der geeignet für die geplante Nutzung ist, soll vor Ort wieder verwendet werden.
- (3) Methangasaustritte  
Der Änderungsbereich liegt in der Zone 0 nach der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Oktober 2002).
- (4) Bergbau  
Es liegen keine neueren Erkenntnisse - als in der Begründung dokumentiert - vor. Hinweis: Sollten sich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altstandort Altablagerung) oder einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes auf dem Grundstück ergeben, so ist dies nach § 2, Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes unverzüglich dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - mitzuteilen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- (1 – 4) Die Anregungen wurden bereits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Weiterhin sind die Vorgaben zu Altlasten und Bergbau in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

Es wird empfohlen, den Anregungen zu folgen.

### 5.1.6 Umweltamt / Klimaanpassung / Klimaschutz

- (1) Unter Punkt 6 Müllbehälter auf dem B-Plan fehlt das Satzende.
- (2) In naher Zukunft wird sich die Anzahl der heißen Tage signifikant erhöhen und so zu einer Belastung der menschlichen Gesundheit werden. Um die Aufheizung der Gebäude zu verringern und den Aufenthaltskomfort zu steigern, sollten Fassadenbegrünungen in Betracht gezogen werden. Vor dem Hintergrund der anliegenden stark befahrenen Straße leistet diese ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität.
- (3) Zur Versickerung des Regenwassers könnten Baumrigolen zum Einsatz kommen (Quelle <https://www.sieker.de/de/fachinformationen/article/baumrigolen-381.html>). Denkbar wäre auch eine Regenwasserzisterne, die Wasser speichert und in trockenen Zeiten als Wasserspender für zu bewässernde Flächen dient. Die Implementierung von Regenwasserrückhaltekonzepten wird von der Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ gefördert.
- (4) Es kann der Hinweis gegeben werden, dass zukünftig mehr Tage mit starker Hitzebelastung auftreten werden und folglich offene Wasserflächen für eine mikroklimatische Entlastung sorgen können.
- (5) Stellplätze sollten mit Kunststoffrasengitter befestigt werden, so dass die Versickerungsfähigkeit gesteigert wird.
- (6) Aufgrund der Zunahmen von extremen Starkregenereignissen sollte die Überflutungsgefahr eines 100 - jährigen Regenereignisses geprüft werden. Eine Starkregengefahrenkarte wird derzeit erarbeitet und ist Ende 2018 verfügbar. Im Falle einer Gefährdung sollten weitere Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, da es laut Begründung bei einem 30- jährigen Regenereignisses bereits zu Einstauungen käme.
- (7) Im Bebauungsplan sollten Hinweise zu Informationsmöglichkeiten zum Gebäudeschutz eingefügt werden ([https://www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/planen\\_bauen\\_wohnen/stadtentwaesserung/grundstuecksentwaesserung/rueckstau/index.html](https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadtentwaesserung/grundstuecksentwaesserung/rueckstau/index.html)).
- (8) Es sollte ein Energieversorgungskonzept aufgestellt werden, das den Einsatz erneuerbarer Energien vorwiegend berücksichtigt. Eine PV-Anlage ist mit einem Gründach nicht nur kombinierbar, sondern bietet weitere Vorteile wie Langlebigkeit und Leistungsverbesserung der Anlage. Dachflächen sind möglichst mit PV-Anlagen zu versehen. Es ist zudem zu prüfen, ob diese mit einer Speicherlösung versehen werden können, damit der Eigenstromanteil entsprechend ausgenutzt werden kann.
- (9) Bei der verkehrlichen Erschließung ist der Fahrradverkehr so zu berücksichtigen, dass insbesondere für die zukünftigen Beschäftigten/Gäste des Standorts eine sichere und attraktive Wegeverbindung gewährleistet ist. Dazu gehört auch die Ausweisung von Bereichen für das überdachte Abstellen von Fahrrädern, so wie

---

die gute Anbindung an das überörtliche Fahrradwegenetz.

- (10) Ladeinfrastrukturen (LIV) sollten berücksichtigt werden. Stellplätze sind so zu planen, dass mindestens ein nachträgliches Nachrüsten von LIV zu ermöglichen ist. Öffentliche Stellplätze sind mit Ladesäulen für Elektro- und Hybridfahrzeuge zu ergänzen und zugänglich zu gestalten. Eine nachträgliche Installation hemmt Nutzer auf alternative Antriebe umzusteigen und ist zudem mit höheren Kosten verbunden. Es ist davon auszugehen, dass der Zuwachs von elektronisch betriebenen Fahrzeugen signifikant zunehmen wird. Für Ladeinfrastrukturen gibt es unterschiedliche Fördermöglichkeiten, die genutzt werden können.
- (11) Eine Mobilitätsstation (Metropolrad Ruhr) sollte vorgesehen werden.
- (12) Die Kreditanstalt für Wiederaufbau stellt günstige Kredite für Effizienzhäuser zur Verfügung. Die Stadt Dortmund bietet im Rahmen der Kampagne 100 Häuser für Dortmund ein Qualitätsmanagement durch einen Energieberater an. Generell können sich Bauherren im Dienstleistungszentrum für Energieeffizienz und Klimaschutz (dlze) in der Berswordthalle unabhängig und kostenlos beraten lassen, Tel. 0231 50 25422.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- (1) Der Hinweis wird im Plan ergänzt (redaktionelle Änderung).

Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

- (2-5) Die Planungen des Projektentwicklers haben noch keine Ausführungstiefe erreicht, so dass auf Bebauungsplanebene keine detaillierten Festsetzungen zu den angeregten Fassadenbegrünungen, Baumrigolen, offenen Wasserflächen und Material der Oberflächenbefestigung erfolgen soll. Die Hinweise werden an den Projektentwickler weitergegeben und könnten im Rahmen der weiteren Konkretisierung, in der die Planungen einvernehmlich mit dem Planungs- und Bauordnungsamt abzustimmen sind, in die Gestaltung einfließen.

Es wird empfohlen, den Anregungen teilweise zu folgen (Weitergabe der Informationen).

- (6) Seitens der zuständigen Fachbereiche wurde im Rahmen des Verfahrens die Überflutungssituation geprüft und Maßnahmen gemäß der geltenden Richtlinien (DIN 1986-100) festgelegt. Eine ausreichende Begründung für darüber hinausgehende Maßnahmen gemäß dem Hinweis wird im Bereich des Plangebietes seitens der Fachbehörde nicht gesehen.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- (7) Die Hinweise zu Informationsmöglichkeiten zum Gebäudeschutz sind für jedermann allgemein zugänglich. Daher wird nicht die Notwendigkeit gesehen, sie in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Hinweise werden aber dem Projektentwickler weitergeleitet.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- (8) Die gemäß Ratsbeschluss festgelegten Voraussetzungen zur Entwicklung eines Energieversorgungskonzeptes sind aufgrund der zu geringen Größe des Plangebietes hier nicht gegeben. Allerdings schreibt der städtebauliche Vertrag den einzuhaltenden Primärenergiefaktor fest. Weiterhin wird die Vorgabe der einvernehmlichen Abstimmung mit dem Fachbereich (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt) im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen.

- (9) Da die Planungen des Projektentwicklers noch keine Ausführungstiefe erreicht haben, enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den Standorten der Fahrradabstellanlagen und zu den Radwegführungen innerhalb der privaten Verkehrsflächen. Daher ist die Verpflichtung der weiteren einvernehmlichen Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Städtebau und Verkehrsplanung) im Rahmen der Konkretisierung der Planung Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Grundsätzliche Vorgaben für die Gestaltung der privaten Verkehrsflächen einschließlich der Fuß- und Radwegeverbindungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen.

- (10) Die Hinweise werden an den Projektentwickler weitergegeben. Aufgrund der geringen öffentlichen Verkehrsfläche als Zufahrtsbereich werden keine separaten öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen.

- (11) Im Bereich der Straße Am Rombergpark ist eine Mobilitätsstation vorhanden. Eine weitere Station ist nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- (12) Die Hinweise werden an den Projektentwickler weitergegeben. Aus dieser Information ergibt sich keine Abwägungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren.

## 5.2 Private Einwendungen

### 5.2.1 Bürgerinitiative "Gut Brüninghausen", Am Hedreich 3, 44225 Dortmund

Es geht hier nicht um eine grundsätzliche Ablehnung der Beherbergung von Gästen Dortmunds, sondern um eine architektonische Ausgestaltung der erschreckend langen Hotelfassade.

Der sehr langgestreckte durchgehende Block reicht viel zu nah an die nordöstliche Ecke des ehemaligen Schlosses heran. Die Textur des ehemaligen Schlosses und der Burg wurde durch Hecken, in Verbindung mit archäologischen Ausgrabungen, nachgezeichnet. Dieses "grüne Schloss" erleichtert es, sich vorzustellen, wie sich die ehem.



historischen Gebäude in die Topographie einpassten. Die Südwestecke des Hotels grenzt zu stark an das "grüne Schloss".

Die Bürgerinitiative regt an, die langgestreckte, über 15 m hohe Wand des Hotels gegenüber dem Torhaus durch einen Versprung zu unterbrechen. Der südliche Teil des Blockes sollte nach Osten verschoben werden. Der Versatz würde erlauben, zwischen der Ost-West-Achse des unter Denkmalschutz stehenden Torhauses und dem Eingangsbereich des Hotels zu korrespondieren.

Einem Versatz des südlichen Baukörpers würde außerdem auch den Freiraum um die Schlossfläche (Schlossplatz) vergrößern. Auch die perspektivische Sicht vom Torhaus zum Brauereigebäude und dem ehemaligen Kuhstall würde erweitert. Die Parkbesucher hätten zudem einen einladenden Blick zum Biergarten und zur neuen Gastronomie.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der geplante Hotelriegel wurde mit einer gradlinigen Gebäudekubatur konzipiert, durch die sowohl der „neue“ Hof zur Ostseite als auch der historische Schlosshof zur Westseite klar gegliedert werden. Gleichzeitig können dadurch wichtige Sichtachsen beidseitig des Gebäudekörpers in Richtung Rombergpark gesichert werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster folgt dieser Konzeption.

Stadträumlich gesehen wäre ein weiteres Abrücken des Gebäudekörpers - oder wie angeregt eines Gebäudeteiles - hinsichtlich der angestrebten Hofbildung nicht dienlich. Bereits in der jetzigen Lage hält der geplante Gebäuderiegel einen deutlich größeren Abstand sowohl als die früheren WIHOGA-Gebäude als auch das historische Vorbild ein. Zur Gliederung und zur Gestaltung des Übergangs zwischen dem „alten“ und dem „neuen“ Bereich wird eine auf die geplante Fassade Bezug nehmende Baumreihe festgesetzt. Die Gestaltung der Fassaden einschließlich gliedernder Glaselemente wurde weiterhin mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund abgestimmt.

Ergänzend ist die weitere einvernehmliche Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

### **5.2.2 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Ripshorster Str. 306, 46117 Oberhausen**

Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan in seiner generellen Zielsetzung zur Attraktivitätssteigerung des Erholungsparks Rombergpark beiträgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes negieren aber auch - offenbar in Verfolgung der privaten Investitionsinteressen - in eklatanter Weise die heutigen drängenden städtebaulichen und umweltpolitischen Erfordernisse. Es werden daher folgende Bedenken geäußert:

- (1) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden  
Ein Großteil des Plangebietes wird für 200 ebenerdige Stellplätze und zugehörige Zufahrten vorgehalten. Offenbar sind flächensparende Alternativen wie z. B. Parkhaus, Tiefgarage oder sogar drastische Reduzierung der Flächen für den ruhenden Verkehr, wie sie andere Städte längst praktizieren, nicht einmal in Erwägung gezogen worden. Und das an einem Standort, der nur einen Steinwurf von der U-Bahn-Station entfernt ist.

- 
- (2) **Flächenverbrauch und Versiegelung**  
Der hohe Versiegelungsgrad - insbesondere durch die Verkehrsflächen - konterkariert eklatant alle Bemühungen, mikroklimatisch gegenzusteuern und trägt weiter zur Überwärmung der Siedlungsbereiche bei.
  - (3) **Verkehrliche Erschließung**  
Die Stadt sollte angesichts der hervorragenden ÖPNV-Anbindung der U 49 die private Stellplatzverpflichtung freigeben und damit einen Beitrag zur dringend erforderlichen Verkehrswende leisten. Die neue BauO NRW lässt diesen Paradigmenwechsel zur Beschleunigung der Verkehrswende ausdrücklich zu. Gemäß Begründung soll der Stellplatznachweis vom Investor erbracht werden. Nicht konkretisiert wurde die Rechtsgrundlage für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze. Damit ist dem Konkretisierungsgebot des Bebauungsplanes nicht Rechnung getragen.
  - (4) **Klima / Luft**  
Der Umweltbericht schätzt die klimatisch-lufthygienische Bedeutung des Plangebietes als hoch ein. Demzufolge müssen wesentliche Verschlechterungen durch Versiegelungen für Parkplätze und deren Fahrgassen auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Das bedeutet: weniger Parkplätze in der Fläche, Nutzung der Vertikalen durch mehrgeschossige Parkhäuser, Parkpaletten und Tiefgaragen. Der Umweltbericht bestätigt, dass durch den anlagebedingten Flächenverlust und den damit verbundenen sichtbaren Freiraumentzug eine sehr hohe negative Wirkintensität entfaltet wird.
  - (5) **Klimaschutz**  
Die Aussagen der Begründung sind nicht nachvollziehbar. Wie können Versiegelungen und großflächige Parkplätze als positiver Beitrag zum Klimaschutz gewertet werden? Als Gegenmaßnahmen kommen aber Verkehrsvermeidung durch bessere Anbindung an den ÖPNV sowie Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch geringere Parkplatzangebote und geringerer Landschaftsverbrauch durch vertikale Stapelung der Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen in Betracht.
  - (6) Die Terminologie der verschiedenen (Schloss-) Hofbildungen ist missverständlich; es handelt sich hierbei doch überwiegend um schlichte Parkplätze mit Fahrgassen.
  - (7) **Gestaltung**  
Die vom Gestaltungsbeirat geäußerten Anregungen sollen im Städtebaulichen Vertrag zu weiteren „Abstimmungen“ führen. Diese Formulierung ist äußerst vage und durch die Ergebnisoffenheit auch unverbindlich. Der Städtebauliche Vertrag bietet die Gelegenheit, den Investor an eine gestalterische Vorgabe verbindlich zu binden. Hiervon sollte auch Gebrauch gemacht werden.
  - (8) **Maße der baulichen Nutzung**  
Der den Eingang zum Rombergpark dominierende große Baukörper des Hotels sollte in der Geschoszahl deutlich reduziert werden. Ein 5-geschossiger Baukörper erdrückt die Eingangssituation eines Landschaftsparks und weist dem gegenüberliegenden historischen Torhaus allenfalls Alibifunktion zu.

Auch wäre eine vertikale Gliederung des langgestreckten Baukörpers von gestalterischem Vorteil.

- (9) Fahrradstellplätze  
Die detailgenaue Regelung der Fahrradstellplätze lässt aber angesichts der starken Zunahme der E-Mobilität Ladeeinrichtungen für Pedelecs vermissen.
- (10) Brückenverbindung zu PHOENIX West  
Die geplante Brücke über die B 54 und die U-Bahn-Station ist zwar nicht Gegenstand des Planverfahrens und wird wegen des Eingriffs in die Topographie des ehemaligen Gutes Brünninghausen durch Rampen kritisch gesehen, dennoch hätte sie eine wichtige Funktion zur Anbindung der U-Bahn-Haltestelle an Tausende von Arbeitsplätzen auf PHOENIX West und bei WILO sowie als Hauptverbindung zur Phoenix-Halle und zum Zentrum Hörde. Hierfür müssten allerdings die Anschlüsse an diese Flächen überprüft und ergänzt werden.
- (11) Äußere Erschließung  
Die Leistungsfähigkeit des Knotens Abfahrt „B 54 / Nortkirchenstraße / Konrad-Adenauer-Allee“ ist nicht nachgewiesen. Ein Nachweis sollte zur Offenlegung erfolgen. Dieser wird in der Begründung zum Bebauungsplan vermisst.
- (12) Immissionen  
Der nordöstliche Planbereich ist durch Verkehrslärmimmissionen besonders stark belastet. Das führt zur Aufgabe einer schützenswerten Bebauung an dieser Stelle. Nicht untersucht wurde offenbar, hier ein mehrgeschossiges Parkhaus zu errichten, um  
a) den Flächenverbrauch für Hunderte ebenerdiger Stellplätze einzuschränken  
b) den inneren Planbereich gegen den Verkehrslärm hierdurch abzuschirmen.  
Die Schutzmaßnahmen für das Sondergebiet 3 sind nicht konkretisiert. Der Verzicht auf Schutzmaßnahmen zugunsten passiver Maßnahmen ist immer nur die zweitbeste Lösung. Eine gestalterisch ansprechende Parkhauslösung im Norden und im Böschungsbereich entlang der B 54 würde die Versiegelung durch die große Stellplatzanlage und deren Zufahrt im südlichen Bereich vermeiden.
- (13) Fauna / Flora  
a) Die erheblichen Eingriffsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben. Das Plangebiet liegt zweifelsfrei im Außenbereich gem. § 35 BauGB, sodass die Eingriffe vorzugsweise im Planbereich auszugleichen sind. Es wird daher gefordert, dass die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Dasselbe gilt für die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen. Der Auffassung, dass es sich hierbei insgesamt um eine „Natur-auf-Zeit-Fläche“ handelt, ist zu widersprechen. Es handelt sich teilweise um Baumbestand, der räumlich und funktional im Zusammenhang mit dem ehemaligen Gutsensemble steht oder um Wald i. S. des Landesforstgesetzes, für den eine Umwandlungsgenehmigung mit Konsequenzen erforderlich ist, oder die als Eingriffsvorbereitung durch den Bebauungsplan voll ausgleichspflichtig ist.

- b) Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG konnten nicht zweifelsfrei ausgeräumt werden. Die Verlagerung auf weitere Untersuchungen im Vorfeld von Bauanträgen ist unzulässig, weil im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes die Entscheidung über ein Eingriffsverbot bereits gefallen ist.
- (14) Kosten  
Die veranschlagten Kosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen werden in der Begründung mit nur 120.000,00 € angegeben. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass diese Angaben den tatsächlichen Kosten entsprechen.
- (15) Erbbaurecht  
Die Stadt beabsichtigt, das Grundstück an den Investor zu veräußern. Es wird angeregt, das Grundstück im Wege des Erbbaurechts auf 60 Jahre an den Investor zu vergeben. Neben regelmäßigen Einnahmen durch Erbbauzins erhält die Stadt in diesem Falle nach 60 Jahren wieder die Verfügungsgewalt und kann die Nutzung ggf. veränderten Bedürfnissen anpassen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- (1-5) Zunächst soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem Plangebiet um eine in der Vergangenheit bereits baulich intensiv genutzte Fläche handelt. Das Plangebiet ist im Hinblick auf Altlasten, Bergbau und Verkehrsimmissionen vorbelastet.  
Die zu entwickelnden Grundstücke wurden im Rahmen des Planverfahrens durch Verringern der Plangebietsgrenzen und Festsetzen von privaten und öffentlichen Grünflächen im Vergleich zur früheren Nutzung bereits deutlich reduziert. Innerhalb des Plangebietes ist ein umfangreiches Grünkonzept entwickelt worden. Auf dem überwiegenden Anteil der geplanten Gebäude sind großflächige Dachbegrünungen festgeschrieben. Die maximale bauliche Ausnutzung, die mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gesichert wird, liegt mit 0,6 für drei von vier Grundstücken für eine Sondergebietsentwicklung unterhalb der maximal zulässigen Ausnutzung.  
Hinsichtlich positiver mikroklimatischer Effekte sind Teilflächen der Stellplatzanlage versickerungsaktiv herzustellen. Zudem werden stellplatzbegleitende Bäume festgesetzt.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig. Da unter dem Plangebiet eine Ferngasleitung verläuft, ist die Einrichtung von Tiefgaragenstellplätzen allerdings aufgrund der einzuhaltenden Sicherheitsabstände nur eingeschränkt möglich, aber unter dem Hotelgebäude gemäß der vorliegenden Planung des Projektentwicklers vorgesehen.

Die beiden oberirdischen Stellplatzflächen (Flächen für Nebenanlagen) sind abhängig von den künftig konkret geplanten Nutzungen bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Festsetzungen eher gering bemessen, so dass alternative Lösungen zum Tragen kommen werden und im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen sind.

Im Städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass die erforderlichen Stellplätze ergänzend auf den Grundstücken innerhalb der Baugrenzen in Tiefgaragen, als ebenerdige Stellplätze unter aufgeständerten Gebäuden oder auf Parkebenen unterzubringen sind. Eine andere Möglichkeit besteht darin, fehlende Stellplätze

über Baulasteneintragungen auf anderen Stellplatzanlagen in unmittelbarer Nähe nachzuweisen.

Somit werden planungsrechtlich Möglichkeiten geschaffen, den Flächenverbrauch für oberirdische Stellplätze zu reduzieren.

Bei dem Areal „Romberghöfe“ handelt es sich trotz vorhandener Stadtbahnanbindung aufgrund seiner sehr guten Anbindung an die B 54 und das hierüber erreichbare, überregionale Straßennetz um einen autoaffinen Standort.

Dies gilt auch für die benachbarten Nutzungen WIHOGA, Johanniter-Kliniken und Rombergpark. Aus diesem Grunde ist es aus verkehrsplanerischer Sicht unabdingbar, dass jede der angeführten Nutzungen ihren Stellplatzbedarf abdecken kann.

Die derzeit in Aufstellung befindliche Stellplatzsatzung, zu deren Aufstellung die Gemeinden nach neuer Bauordnung berechtigt sind, wird die Fuß-, Rad- und ÖV-Erschließung angemessen berücksichtigen.

Ein entsprechender Stellplatznachweis ist nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Bauordnung in Verbindung mit der vorgenannten Stellplatzsatzung zu erbringen.

Es wird empfohlen, den Anregungen teilweise zu folgen.

- (6) Der Hinweis wird so verstanden, dass angeregt wird, die Nutzung der „Höfe“ durch Stellplätze und Fahrgassen deutlich zu reduzieren.
- Zur Klarstellung wird ausgeführt, dass die Bezeichnung „Schlosshof“ sich auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich zwischen geplantem Hotel, Torhaus und Heckengrundriss bezieht. Dieser wird abgesehen von Pflegefahrzeugen und einer möglichen Andienung des Torhauses nicht befahren. Der als „untere Hof“ bezeichnete Bereich zwischen geplantem Hotel und Gastronomiegebäuden sowie der im Sondergebiet SO 3 geplanten Nutzung sieht zwar die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten zur Tiefgarage und zur Anlieferung vor, aber auch die bedeutsamen Wegeverbindungen, private Grünflächen sowie Eingangs- und Terrassenbereiche.
- Die nutzungsbedingten Erschließungen wurden bewusst in diesen Bereich konzentriert, um auf der „Torhausseite“ einen ruhigen Aufenthaltsbereich zu sichern.
- Der weitere „obere Hof“ zwischen den Sondergebieten SO 2 und SO 4 dient überwiegend als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. Er wird durch zwei private Grünflächen mit Baumanpflanzungen gegliedert. Stellplätze sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen.

- (7) Der städtebauliche Vertrag, der zum Satzungsbeschluss beigefügt ist, enthält auch Festlegungen zur Gestaltung der Gebäude, Außenbereiche und Werbeanlagen. Die einvernehmliche Abstimmung der Ausführungsplanung mit dem Fachbereich (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt) ist ergänzend im Vertrag geregelt. Eine weitere Einbindung des Gestaltungsbeirates ist ebenfalls gesichert.

Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

- (8) Für den geplanten Gebäudekörper des Hotels wurde ein Baufenster mit einer Grundfläche von ca. 1100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen lassen vier Vollgeschosse zu, wobei das vierte Vollgeschoss auf der westlichen Gebäudehälfte um ein weiteres Nichtvollgeschoss erhöht werden darf. Der Abstand des Baufeldes zum Torhaus beträgt ca. 45 m.

Sowohl die früheren WIHOGA-Gebäude als auch das historische Gebäudeensemble wiesen im Vergleich zum vorgenannten nunmehr festgesetzten Baufeld etwa dreimal so große Grundflächen auf und hielten mit ca. 35 m vom Torhaus aus gesehen in Richtung Osten und Süden geringere Abstände ein.

Sowohl der aufgeständerte Gebäudeteil der früheren WIHOGA als auch die Firsthöhen des ehemaligen Gutes Brünninghausen lagen in einem mit den nunmehr festgesetzten maximalen Gebäudehöhen vergleichbaren Bereich.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- (9) Die Anregung bezüglich der Einrichtung von Ladesäulen für Pedelecs wird an den Projektentwickler weitergeleitet. Im Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund sollen auch Regelungen zu neuen Anforderungen im Bereich der e-Mobilität geprüft werden, die dann künftig einheitlich im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden könnten.

Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen.

- (10) Die Anschlüsse an die Rampen des Landschaftsbauwerks werden im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert.

Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

- (11) Der Verkehrsgutachter hat in seinem Verkehrsgutachten aus Juni 2018 die Leistungsfähigkeiten der neuen Erschließungsstraße und der Zu- und Abfahrten zur B 54, auch an der Nortkirchenstraße, überprüft. Bei dieser Überprüfung wurden Neuverkehre berücksichtigt, die die höchste Nutzungsintensität abbilden, die nach derzeitigem Planungsstand auf dem Areal Romberghöfe zu realisieren sind. Die erforderlichen Qualitätsstufen zur Abwicklung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen werden nachgewiesen. Das Gutachten lag zur Öffentlichkeitsbeteiligung aus. Die Begründung wird zum Satzungsbeschluss angepasst („der Nachweis ist erfolgt“).

Es wird empfohlen, der Anregung wie beschrieben zu folgen.

- (12) In der Begründung sind Ausführungen zum Immissionsschutz enthalten einschließlich einer Abwägung im Hinblick auf den Verzicht von aktiven Immissionsschutzmaßnahmen und der Festsetzung passiver Maßnahmen. Insbesondere ist zu beachten, dass eine effektive aktive Lärmschutzmaßnahme aufgrund der Höhenlage der B 54 und des Abstandes der Immissionsquelle zu den geplanten Nutzungen im Nahbereich der B 54 errichtet werden müsste. Die Flächen befinden sich aber weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch

im Eigentum der Stadt Dortmund.

Passive Maßnahmen werden im Bebauungsplan fassadenbezogen festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Für das Grundstück des Sondergebietes 3 steht die konkrete Nutzung noch nicht fest. Angestrebt wird eine innerhalb des festgesetzten Nutzungsspektrums zulässige Nutzung, die die geplanten Hotel-/ Gastronomiegebäude sinnvoll ergänzt. Tiefgaragen sind grundsätzlich innerhalb der Sondergebiete zulässig. Alternativ bestände die Möglichkeit oberirdisch in einzelnen Parkebenen oder in einem Teilbereich des geplanten Gebäudes die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Im städtebaulichen Zusammenhang unter Berücksichtigung der Aspekte „Hofbildung“, „attraktive Nutzung“ und „Gestaltung“ wird der Ansiedlung einer Nutzung im Bereich des festgesetzten Dienstleistungsspektrums einem Parkhaus vorgezogen.

Es wird empfohlen, der Anregung insofern nicht zu folgen, als dass kein Parkhaus im Sondergebiet SO 3 festgesetzt werden soll.

- (13a) Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. ergänzend im städtebaulichen Vertrag geregelt. Gemäß Bewertung der Unteren Naturschutzbehörde fällt die Gesamtfläche unter die Regelung „Natur-auf-Zeit“, so dass keine Funktionskompensation notwendig wird. Allerdings wurde bereits in der Begründung (Teil A) zum Entwurf des Bebauungsplanes ausgeführt, dass vor dem Hintergrund des Baumbestandes und seiner im Qualitäts- und Potenzialflächenplan (2006) dokumentierten Wertigkeit dem ehemaligen Baumbestand im Zuge einer Verlust- und Ersatzbilanz in Anlehnung an das Modell der Baumschutzsatzung Rechnung getragen wird. Aus diesem Grund erfolgt auch ein angemessener Baumersatz im Bebauungsplangebiet. Innerhalb des Plangebietes liegt keine Waldfläche i. S. des Landesforstgesetzes. Dies bestätigte das Regionalforstamt. Der zur Waldgrenze einzuhaltende Abstand ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen.

- (13b) Die in Frage gestellte „Verlagerung auf weitere Untersuchungen im Vorfeld von Bauanträgen“ ist nicht unzulässig, sondern im Rahmen einer Artenschutzprüfung sogar sinnvoll und geboten (sog. Abschichtung von Maßnahmen auf das Bauantragsverfahren), um dem Detaillierungsgrad je nach Planungsebene zu entsprechen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zunächst (nur) zu klären, ob es verfahrenskritische Populationen planungsrelevanter Arten gibt, die einer Umsetzung des Bebauungsplans entgegen stehen und wie Verbotstatbestände vermieden werden können. Die im städtebaulichen Vertrag enthaltene ökologische Baubegleitung (hier: artenschutzfachliche Baubegleitung und Voruntersuchung) für konkrete Baumaßnahmen (z.B. vor und beim Gebäudeabbruch) ist Teil der Vermeidungsmaßnahmen, und diese „Verlagerung“ ist auch gängige und anerkannte Praxis. Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung des Bebauungsplans (unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten und in

den Festsetzungen bzw. im städtebaulichen Vertrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen) nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

- (14) Die Kostenschätzung für die Realisierung der Planstraße wurde seitens der Fachbehörde angepasst und so in die Begründung aufgenommen (redaktionelle Änderung).

Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

- (15) Das Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund strebt den Verkauf der Fläche auf der Grundlage eines Ratsauftrages an.

Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

### 5.2.3 Bürger/-in

Der Rombergpark mit der neu zu bebauenden Fläche des ehemaligen Betriebshofes ist eine der beliebtesten Regionen von Dortmund. Das ehemalige Restaurant umgeben vom Grün des Parks, mit Blick zum Teich, war eine geschätzte Adresse für besondere Feste, wie z. B. Hochzeiten, Kommunionen, Konfirmationen, Vortragsveranstaltungen. Leider sind die historischen Gebäude zerstört worden. Der alte Pferdestall sollte renoviert werden. Der Pferdestall hätte eine gute Abriegelung zu der Straße Am Rombergpark gebildet und den Charakter eines geschlossenen Ensembles vermittelt.

- (1) Es wird angeregt, das Hotel mit entsprechendem Abstand zur Straße (verschoben nach Süden) zu bauen. Zur Straße hin, sollten so viele wie möglich Parkplätze einschließlich Tiefgaragen oder Parkplätze unter dem Hotel errichtet werden. Entsprechende Nadelbäume z.B. Zypressen sollten das Hotel zur Straße hin schützen. Es hätte den Vorteil, dass weniger, vielleicht sogar keine Parkplätze und damit kein Autoverkehr und Lärm im Innenhof entstehen würden und dieser Platz in der Mitte zwischen Hotel (geänderter Standort), Brauerei, Restaurant, Biergarten und Torhaus mit Blick zum Teich enorm aufgewertet werden würde. Dieser Platz könnte sehr attraktiv gestaltet werden z. B. mit Wasserspielen oder Springbrunnen, wo Kinder in der Umgebung des Restaurants Spielmöglichkeiten vorfinden könnten. Lärm könnte so vermieden werden. Es wäre ein gewisser Magnet, ähnlich wie in der Dortmunder Innenstadt (Alter Markt mit Trompeterbrunnen oder Platz an der Kleppingstraße mit dem Europabrunnen), der hier aber zudem noch die Möglichkeit eines Spaziergangs zum beliebten Park als weiteren Vorteil beinhalten würde.
- (2) Es wird angeregt, die Katakomben zu einem interessanten Erlebnisort z. B. Bier- oder Weinkeller auszugestalten und mit in die Anlage zu integrieren.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- (1) Der Standort des Hotels wurde so gewählt, dass sowohl ein ausreichender Abstand zum ehemaligen Schloss eingehalten als auch die bedeutsamen Sicht-



und Wegeachsen freigehalten werden. Gleichzeitig soll mit dem geplanten Hotel der Hof zur westlichen Seite geschlossen werden.

Städtebaulich soll durch die geplanten Gebäude aber auch ein Entree zur Straße Am Rombergpark gebildet werden. Würden die Gebäude abgerückt und sämtliche Stellplätze entlang des öffentlichen Raumes angeordnet werden, wäre dies nicht möglich. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die vorhandene, den Hof querende Gasleitung die Errichtung von Tiefgaragen deutlich erschwert wird. Die Meinung, dass es sich bei dem Plangebiet insbesondere aufgrund seiner Lage um eine äußerst attraktive Fläche handelt, wird stadtseitig geteilt. Vor diesem Hintergrund wird dem sich zur Ostseite neu bildenden Platz zwischen Hotel, Torhaus und ehemaligen Schloss eine höhere Gewichtung beigemessen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, soll hier die geschichtliche Bedeutung des Ortes der Öffentlichkeit veranschaulicht werden. Gerade der Bereich der neu gepflanzten Hecken, die den Grundriss des ehemaligen Schlosses nachzeichnen, lädt zum Spielen und Verweilen ein. Von hier aus ist durch einen geplanten Brückensteg ein direkter Übergang zum Botanischen Garten Rombergpark vorgesehen.

Es wird empfohlen der Anregung, das Hotelgebäude (bzw. das hier festgesetzte Baufenster) zu verschieben, nicht zu folgen.

- (2) Die Nutzbarmachung der Katakomben und deren Integration in einen neuen Gebäudekomplex entspricht der Intention des Bebauungsplanes (siehe auch den im Bebauungsplan enthaltenden Erhaltungshinweis). Ob die technische Umsetzbarkeit dieser Maßnahme möglich ist, soll durch weitere Untersuchungen bewertet werden. Im städtebaulichen Vertrag ist eine entsprechende Regelung enthalten.

Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

## 6. Aktualisierung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Begründung

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- redaktionelle Anpassungen in Plan und Begründung (Korrektur einer Höhenangabe zur Höhenanpassung an das Landschaftsbauwerk und Rechtschreibung), Aktualisierung des Datums der Begründung Teil A und Teil B,
- Kostenanpassung zur Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche, Punkt 17 der Begründung (Teil A),
- Anpassung Punkt 9 der Begründung (Teil A) „Verkehrsgutachten“ (Der genannte Leistungsnachweis der verkehrlichen Abwicklung wurde im Rahmen des erstellten Verkehrsgutachtens erbracht.),
- Ergänzung der Ausführungen Punkt 10 der Begründung (Teil A) „Immissionsschutz“ zur deutlicheren Erläuterung der Maßnahmen,
- Korrektur der Ausführungen Punkt 11 der Begründung (Teil A) „Lufthygiene“: es wird auf die B 54 Bezug genommen, nicht auf die B 1,

- Ergänzung des Umweltberichtes (Teil B der Begründung) um eine Anlage „Ersatzmaßnahmen geschützte Arten“ zur Konkretisierung der Maßnahme.

## 7. **Aktualisierung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung**

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- redaktionelle Anpassungen in der Begründung (Rechtschreibung), Aktualisierung des Datums der Begründung Teil A und Teil B,
- Anpassung Punkt 8 der Begründung „Sonstige Belange“ (Der genannte Leistungsnachweis zur verkehrlichen Abwicklung wurde im Rahmen des erstellten Verkehrsgutachtens erbracht.).

## 8. **Umweltbelange**

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 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 Umweltprüfung im Scoping abgestimmt. Der Umweltbericht enthält eine „allgemeine Zusammenfassung der Ergebnisse“. Weiterhin sind die Ausführungen zur Umweltprüfung, zu den Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen der Stufen I und II (siehe auch Gutachten), zur Anwendung der Bodenschutzklausel, dem Monitoringverfahren und zum Klimaschutz den Begründungen (Teil A und Teil B, Umweltbericht) zu entnehmen.

## 9. **Besondere Aspekte der Planung**

Nähere Einzelheiten insbesondere zu den Themen städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept, Festsetzungen des Bebauungsplanes, Ver- und Entsorgung, Immissionen, Entwässerung, Erschließung, Energiestandart, Denkmalschutz, Altlasten / Baugrund / Bergbau / Methanausgasungen und Kampfmittel sind der beigefügten Begründung zu entnehmen.

## 10. **Städtebaulicher Vertrag**

Mit dem Projektentwickler wurde ein städtebaulicher Vertrag einvernehmlich abgestimmt, der mit der Wahrnehmung der Kaufoption wirksam werden soll. Der Vertragsentwurf ist dem Satzungsbeschluss beigefügt. Vertragsbestandteile sind (u.a.) Vorgaben zur Gestaltung der geplanten Bebauung, Vorgaben für die privaten Erschließungsanlagen und grünordnerische Maßnahmen.

## 11. **Geschlechtergerechte Planung (Gender Mainstreaming / Gender Planning)**

Bei den o.g. Bauleitplanverfahren werden die Grundsätze des Leitfadens zu Gender

Planning (Integration von Gender Planning in die Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen) beachtet.

## 12. **Behindertengleichstellung / Barrierefreiheit**

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

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

Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes.

Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Die weitestgehend barrierefreie Ausgestaltung der privaten Anlagen wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Im Bereich der privaten Erschließungsrampe zur südlichen Entwicklungsfläche sowie im Bereich der Treppenanlage der geplanten Ost-West-Achse sind die Höhenunterschiede des vorhandenen Geländes so groß, dass diese (auch unter Berücksichtigung erforderlicher Geländeanpassungen) nicht mit einer behindertengerechten Neigung von maximal 6% umgesetzt werden können. Für beide Verbindungen sind ergänzende barrierefreie Anbindungen (Aufzug von der Brücke / Stadtbahnhaltestelle, Fußweg über den südlichen Entwicklungshof) vorgesehen.

## 13. **Aktueller Sachstand Brückenschlag PHOENIX West**

Nordöstlich des Plangebietes grenzt die Planung des Brückenschlags PHOENIX West mit dem geplanten Aussichtsbalkon und den Rampenanlagen an.

Die Ausschreibung bzw. Vergabe zur Umsetzung der Arbeiten konnte leider nicht wie geplant in 2018 erfolgen. Nunmehr muss in 2019 eine erneute Ausschreibung erfolgen, so dass sich auch die Realisierung des Brückenschlags um ca. 1 Jahr nach hinten verschieben wird.

Vor diesem Hintergrund sind sowohl eine höhere Kostenentwicklung als auch eine Anpassung der geplanten Baustellenlogistik zu berücksichtigen. Die Baustellenlogistik muss die größere Überschneidung der Zeitachsen für die Entwicklung der beiden Projekte „Brückenschlag“ und „Romberghöfe“ beachten.

Aktuell werden die beiden vorgenannten Belange seitens des zuständigen Fachbereichs (66/Tiefbauamt) und NRW.URBAN in Abstimmung mit dem Projektentwickler der Romberghöfe erarbeitet. Die Ergebnisse werden als Vorlage zeitnah den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Es ist zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Konzept, das mit dem Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - gesichert wird, unabhängig von der Brückenplanung entwickelt wurde (umgekehrt hat die Brückenplanung durch die Anordnung eines zusätzlichen Wegeanschlusses an zentraler Stelle des Plangebietes (Ost-West-Achse) Rücksicht auf das städtebauliche Konzept der Romberghöfe genommen).

Selbst bei einer deutlichen zeitlichen Verzögerung (oder sogar einem vollständigen Verzicht auf die Umsetzung der Brückenplanung) sichert der Bebauungsplan die beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen und kann unabhängig von der angrenzenden Planung beschlossen werden.

#### 14. Sonstiges

Die Begründung (Teil A) ist der Vorlage als Anlage beigelegt. Aus Kostengründen und Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, den Bebauungsplan und den Plan zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Umweltbericht (Teil B der Begründung) in Papierform der Beschlussvorlage beizufügen. Sie werden jedoch elektronisch der Beschlussvorlage angehängt und stehen während der Sitzungen der politischen Gremien zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Auf Nachfrage kann im Einzelfall ein Exemplar des Umweltberichtes in Papierform von den Mandatsträgern bei der Planungsverwaltung angefordert werden.

Zudem kann der Umweltbericht in den Fraktionsgeschäftsstellen der SPD, der CDU, dem Bündnis 90/Die Grünen, der Fraktion Die Linke & Piraten, der Fraktion AfD und der Fraktion FDP/Bürgerliste und während der Sitzung eingesehen werden.

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

Darüber hinaus stehen bei Bedarf alle weiteren in diesem Verfahren relevanten Unterlagen (wie z.B. Gutachten, Stellungnahmen etc.) den Mitgliedern der politischen Gremien zur Einsichtnahme im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zur Verfügung.

Des Weiteren können die Planunterlagen im Internet auf der Seite der Stadt Dortmund unter [http://www.dortmund.de/de/rathaus\\_und\\_buergerservice/lokalpolitik/sitzungsunterlagen/index.html](http://www.dortmund.de/de/rathaus_und_buergerservice/lokalpolitik/sitzungsunterlagen/index.html) eingesehen werden.

Zu diesem Bebauungsplan sowie zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Gutachten erstellt worden:

- 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, LK Argus, Kassel, Juni 2018;
- Immissionsuntersuchung, Stadt Dortmund, 61/2-3 Immissionsschutz, März 2018.

Gutachten und Planungsgrundlagen aus einem früheren Planungsstand:

- 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.