

Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

Erstellt am: 21.03.2019		
Gremium:	Sitzungsdatum:	Sitzungsart:
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	20.03.2019	öffentlich

zu TOP 4.4

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

Empfehlung

(Drucksache Nr.: 13087-18)

hierzu→ Empfehlung des Beirates bei der unteren Naturschutzbehörde (BuNB) vom 30.01.2019 (lag bereits zur Sitzung am 13.02.2019 vor):

Einstimmiger Beschluss

Der Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde bekräftigt seinen Beschluss vom 20.06.2018 und beschließt wie folgt:

Der Naturschutzbeirat unterstützt grundsätzlich die Reaktivierung der Flächen des alten Gutes Brünninghausen unter Erhalt der zentralen Grünstrukturen auf dem Plangebiet.

Kritisch wird die – gemäß Rahmenplanung Rombergpark von 2014 – geplante verkehrliche Erschließung des Geländes über eine Rampe entlang der B 54 und die Brücke für Fußgänger und Radfahrer gesehen.

- Auf die besondere Bedeutung der Biotop- und Grünvernetzung der Fläche des ehemaligen Gutes Brünninghausen wird hingewiesen.
- Bezüglich der Abgrenzung des Plangebietes wird die Rücknahme im Bereich der offengelegten Schondelle begrüßt. Eine Erweiterung im Süden des Plangebietes wird aufgrund der Bedeutung und der ökologischen Sensibilität der Flächen jedoch abgelehnt.
- Die Erholungsfunktion ist für das Plangebiet besonders hervorzuheben und sollte bei der Nutzung des Areals entsprechend besonders berücksichtigt werden.
- Die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung müssen beachtet werden.
- Ein barrierefreier Zugang vom Stadtbahnnetz zum Rombergpark wird grundsätzlich begrüßt. Dafür wird jedoch der Umbau der U-Bahn-Haltestelle mit einem Aufzug anstelle einer Rolltreppe grundsätzlich für ausreichend gehalten.
- Das Oberflächenwasser sollte vor Ort versickern oder mittels Rigolen in die Schondelle eingeleitet werden.
- Die Klimaanalyse für die Stadt Dortmund 1986 (Hrsg. Kommunalverband Ruhrgebiet) weist in der Karte „Planungshinweise“ auf „Lokal begrenzter Kaltluftabfluss“ und „Park und Grünanlagen“ hin und gibt die Empfehlung, „vorhandene Strukturen erhalten und ausbauen“. Aus diesem Grund, sowie aus

Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

Bodenschutzgründen, sollte die Versiegelung durch zusätzliche Parkplätze und Zufahrten unterbleiben.

- Die Gebäudehöhen müssen dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und sollten die absoluten Höhen der vorhandenen Alt-Gebäude nicht überschreiten.
- Bei der Planung sollte dem Schutz des Kulturgutes neben dem Umweltschutz besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Beirat regt den Erhalt und die Sanierung der alten Gebäude auch aus Artenschutzgründen an, insbesondere in Bezug auf die ehemalige Rentei, den Pferdestall, die Molkerei mit Kuhstall, die Brauerei, die Scheune Nord und die Katakomben.
- Da der B-Plan in direkter Verbindung zum Rombergpark steht, der erhöhte Vogeldichten besitzt, ist bei der Gestaltung der Gebäude das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben zu berücksichtigen. Insbesondere Situationen und Anordnungen von Glasscheiben, die den Vögeln eine Durchsicht in dahinterliegende Freiräume ermöglichen, sowie Spiegelungen, gilt es zu vermeiden oder wirksam zu begegnen. Dies ist insbesondere für Glasfronten in direkter Nähe zu Wald- und Gehölzbereichen sowie Wasserflächen von großer Bedeutung.
- Der Umfang der Beleuchtungseinrichtungen und die Dauer der Beleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
- Der Beirat kritisiert im aktuellen Planungsentwurf die Lage der Parkplätze im hinteren Bereich. Die Stellplätze sollten nach vorne an die Straße Am Rombergpark gelegt werden.

hierzu--> Stellungnahme der Verwaltung vom 20.02.2019: (Drucksache Nr.: 13087-18-E1):

...der Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde (BUNB) hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 erneut Empfehlungen im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens ausgesprochen.

Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

Der BUNB greift in vielen Punkten (identisch oder inhaltlich gleichbedeutend) die Anregungen der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf, die entsprechend bereits in der Offenlegungsvorlage

ausgewertet wurden (siehe hierzu Punkt 6.9 (1) – (14) der Offenlegungsvorlage, Drucksache Nr.: 10524-18).

Die Abwägung wurde durch den Rat der Stadt im Rahmen der Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die bereits behandelten Anregungen werden nachfolgend zusammengefasst unter den Punkten 1, 2, 3, 4 sowie 7 – 11 aufgeführt und um eine gekürzte Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Noch nicht behandelte Anregungen werden unter den Punkten 5, 6, 12 und 13 zusammengefasst genannt. Diese Anregungen werden gemäß den nachstehend aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

(1) Verzicht auf Brücke für Fußgänger und Radfahrer

Der Brückenschlag PHOENIX West ist nicht Gegenstand des zu beschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Zur Brückenplanung erfolgt zeitnah eine gesonderte Vorlage. Das Bebauungsplanverfahren Hom 285 – südlich Am Rombergpark - regelt alle plangebietsrelevanten Belange unabhängig von der angrenzenden Brückenplanung.

(2) Verzicht auf Erschließungsrampe entlang der B 54

Zur Erschließung des südlichen Grundstückes ist aufgrund des großen Höhenunterschiedes eine Rampe unerlässlich. Alternativ zur Lage parallel zur B 54 wäre eine Rampenabwicklung nur durch das zentrale Plangebiet möglich. Hier soll aber die hohe Aufenthaltsqualität für Besucher/Innen im unmittelbaren Nahbereich zwischen Botanischem Garten Rombergpark, historischen Mauerfunden / ehemaligem Schlosshof und den neu geplanten Entwicklungen mit den vielfältigen Wege-/ Sichtbezügen Priorität haben.

Bereits im Rahmen der Offenlegungsvorlage wurde empfohlen, an der Grundkonzeption des städtebaulichen Konzeptes festzuhalten und dieser Anregung nicht zu folgen. Der Rat der Stadt Dortmund ist dieser Empfehlung gefolgt.

(3) Biotop- und Grünvernetzung hervorheben

Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

Die Vorhabenfläche soll intensiv mit Bäumen eingegrünt werden. Weiterhin werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt sowie der südlich angrenzende Wald durch Gehölzpflanzungen abgeschirmt. Aus Sicht der Verwaltung wird die Biotop- und Grünvernetzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend gesichert und der Anregung somit gefolgt.

Die Abwägung war bereits Bestandteil der Offenlegungsvorlage. Der Rat der Stadt Dortmund ist dieser Empfehlung gefolgt.

(4) Geltungsbereichsgrenzen, Rücknahme im Bereich Schondelle wird begrüßt, Erweiterung im Süden abgelehnt

Auf die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches wurde bereits zur Offenlegungsfassung verzichtet und die Grenze zurückgenommen. Der Anregung wird somit gefolgt.

(5) Erholungsfunktion soll hervorgehoben werden

Gemäß der Bewertung des Umweltberichtes wird dem Belang ausreichend Rechnung getragen: „Da das Bebauungsplangebiet selbst bislang für die Erholungsnutzung nicht zugänglich war, werden durch die Planung – in Verbindung mit dem genannten Brückenschlag – bezüglich der Durchgängigkeit und der Erlebbarkeit deutlich positive Effekte erzielt. Insgesamt sind die Wirkintensitäten der Planung bezüglich der Zerschneidungs- und Barrierewirkungen als gering erheblich bzw. perspektivisch positiv einzustufen.“ Der Anregung wird somit gefolgt.

(6) Beachtung der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Ein entsprechender Hinweis war bereits zur Offenlegungsfassung im Bebauungsplan enthalten. Ergänzend werden die Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag (zur Satzung beigefügt) abgesichert. Dementsprechend wird der Anregung entsprochen.

(7) Ausreichender barrierefreier Zugang über Aufzug bereits vorhanden

Der Hinweis impliziert, dass die barrierefreie Rampeanlage / Brückenschlag nicht erforderlich sei. Die Stellungnahme zum Brückenschlag ist unter Punkt 1 aufgeführt.

(8) Versickerung des Oberflächenwassers oder Einleitung in Schondelle vorsehen

Bereits zur Offenlegungsfassung des Bebauungsplanes wurde ausgeführt, dass das Niederschlagswasser gemäß der Anregung weitestgehend oberirdisch abgeleitet und gedrosselt in die Schondelle eingeleitet wird. Der Anregung wird somit gefolgt.

(9) Versiegelung durch zusätzliche Parkplätze und Zufahrten vermeiden

Die Bewertung zu diesem Punkt wird unter Punkt 14 ausgeführt.

(10) Gebäudehöhen müssen dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und sollten den Altbestand nicht überschreiten

Staffelung und Begrenzung von Gebäudehöhen wurden durch entsprechende Festsetzungen bereits zur Offenlegungsfassung gesichert. Weiterhin wurde im Rahmen der Abwägung ausgeführt, dass der Höhenfestlegung eine sorgfältige Prüfung und Sicherung geplanter und vorhandener Sichtachsen sowie vorhandener Gebäude-, Gelände- und Grünstrukturen im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen vorausgegangen war. Aus Sicht der Verwaltung wird dem Belang ausreichend Rechnung getragen.

Der Rat der Stadt Dortmund ist dieser Abwägung zum Offenlegungsbeschluss bereits gefolgt.

(11) Beachtung „Schutz des Kulturgutes“, Erhalt aller Gebäude

Bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und in der Offenlegungsvorlage wurde ausgeführt, dass die Gebäude im Plangebiet nicht unter Denkmalschutz stehen und die überwiegende Überplanung der vorhandenen Gebäude des ehemaligen Betriebshofes auf der Grundlage eines Gutachtens zur Bewertung der Gebäudesubstanz (IVU, September 2013) entschieden wurde. In die Beurteilung flossen u.a. Gebäudezustand, bauliche Umnutzungsmöglichkeiten

im Sinne des geplanten Nutzungskonzeptes, wirtschaftliche Faktoren, Integrationsmöglichkeiten in das städtebauliche Konzept und Immissions-Vorbelastung ein.

Von der Überplanung ausgenommen wurde die ehemalige Brauerei (Erhaltungsfestsetzung) sowie das Gewölbe (Erhaltungshinweis). Entsprechende Festsetzungen fanden Eingang in den Bebauungsplan. Das Erfordernis von weiteren bautechnischen Untersuchungen wird im städtebaulichen

Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

Vertrag gesichert. Das Schutzgut wurde im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Dem Abwägungsvorschlag wurde im Rahmen des Offenlegungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Dortmund gefolgt.

(12) Vogelschlagrisiko

Ein Hinweis zur Thematik „Vogelschlagrisiko“ wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen. Ergänzend wird die Vorgabe im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Anregung wird somit gefolgt.

(13) Beleuchtung

Ein Hinweis zur Thematik „Beleuchtung“ wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen. Ergänzend wird die Vorgabe im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Anregung wird somit gefolgt.

(14) Errichtung von Parkplätzen im südlichen Bereich wird abgelehnt, diese sollten an die Straße „Am Rombergpark“ rücken.

Im Rahmen der Offenlegungsvorlage wurde ausgeführt, dass die erforderlichen Stellplätze nutzungsbezogen nachzuweisen sind. Die separate Erschließung des südlichen Grundstückes ist aufgrund der Höhenlage und des Geländeversprunges unerlässlich. Somit ist es auch sinnvoll, die erforderlichen Stellplätze nutzungsbezogen in diesem Bereich unterzubringen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der künftigen Bauantragsverfahren. Diese können in einer Tiefgarage, auf den Flächen für Nebenanlagen oder innerhalb des Baufeldes errichtet werden. Durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen wird eine Versiegelung im Plangebiet verringert. Eine Konzentration aller Stellplätze im nördlichen Bereich ist auch aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Der Rat der Stadt Dortmund ist diesem Abwägungsvorschlag im Rahmen des Offenlegungsbeschlusses gefolgt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch den Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde keine neuen planungsrelevanten Anregungen eingebracht wurden, denen gemäß Empfehlung der Verwaltung nicht gefolgt werden soll.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass die Anregungen des BUNB wortgleich bereits zur Offenlegungsvorlage eingebracht wurden und der Rat der Stadt Dortmund in Kenntnis der Eingabe den Offenlegungsbeschluss gefasst hat.

Daher bitte ich, die Vorlage in der vorgelegten Form zu beschließen.

hierzu→ Empfehlung der Bezirksvertretung Hombruch vom 19.03.2019:

Auf die Ausführungen zu TOP 1.3 „Feststellung der Tagesordnung“ wird hingewiesen.

Herr Bezirksbürgermeister Semmler begrüßt Herrn Tegethoff vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und einen der Investoren als sachkundigen Bürger.

Nach kurzer Erläuterung des Projektes durch Herrn Tegethoff anhand eines großen Planes, geht er ausführlich auf die Fragen des Gremiums ein. Sie sind der Verwaltung im Vorfeld der Sitzung zugeleitet worden. Schwerpunktmäßig sind Fragen zum geplanten Brückenbau über die B 54, zu den Stellplätzen, Tiefgaragen und zur Barrierefreiheit der Fuß- und Radwege im Baubereich für das Gremium von besonderem Interesse.

Zum Brückenbau äußert Herr Tegethoff sich nicht. Dazu werde es eine gesonderte Verwaltungsvorlage geben. Das Bauprojekt könne auch ohne Brückenschlag über die B 54 realisiert werden.

Da es sich um einen Angebots Bebauungsplan handele, auf dessen Basis Bauanträge gestellt werden können, stünden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die konkreten Stellplatzpläne fest.

Das Bauprojekt sei in vier Bauhöfe aufgeteilt. Im ersten sei das Hotel untergebracht. Dafür sei eine Tiefgarage geplant. Im zweiten sei die Gastronomie, für die allerdings aufgrund einer dort im Boden liegenden Gasleitung keine Tiefgarage gebaut werden könne. Dort seien Parkplätze an der Oberfläche vorgesehen. Die Nutzung des dritten und vierten Hofes liege noch nicht fest, somit auch

Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

nicht der Bau einer Tiefgarage oder der Bau von Stellplätzen an der Oberfläche. Die Ausführungen von Herrn Tegethoff werden vom Investor bestätigt oder ergänzt.

In der sich anschließenden ausführlichen Diskussion werden alle Fragen beantwortet.

Beschluss:

Danach nimmt die BV-Hombruch die Vorlage und die Stellungnahme der Verwaltung vom 20.02.2019 zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Rat der Stadt Dortmund mit 18 Ja-Stimmen (8 x CDU, 5 x SPD, 2 x Bündnis 90/DIE GRÜNEN, 1 x Die Linke., 2 x parteilos – Frau Dr. Rogge und Herr Schröter), wie von der Verwaltung vorgeschlagen, zu beschließen.

AUSW, 20.03.2019:

Herr Rm Kowalewski bittet darum, die Vorlage auch der Bezirksvertretung Hörde vorzulegen. Weiter führt er an, dass seine Fraktion die Vorlage unter Einbeziehung der o. a. Empfehlung des BuNB zustimmen werde und erhebt dieser daher zum Antrag.

Danach erfolgt die Abstimmung:

1. Zum Antrag des Herrn Rm Kowalewski:

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen lehnt diesen mehrheitlich, bei Gegenstimmen (Fraktion Die Linke & Piraten und Ratsgruppe NPD/Die Rechte) sowie einer Enthaltung (Fraktion AfD), ab.

2. Zur Vorlage:

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen nimmt die o. a. Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Dortmund mehrheitlich, bei einer Gegenstimmen (Ratsgruppe NPD/Die Rechte), folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss

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).

- 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.

Auszug aus der nicht genehmigten Niederschrift

- 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.

Die Vorlage wird der Bezirksvertretung Hörde zur Kenntnis vorgelegt.