



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 19.02.2015		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/125/2014		
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 18.12.2014		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	19.02.2015		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neustraße - Gesundheits-Campus"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen,

- a) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gesundheitscampus – Neustraße“
- b) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB zu beschließen

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

- Gesundheits-Campus -

Bereits seit mehreren Jahren besteht die Absicht, das St.Marien-Hospital an der Neustraße als Regional Krankenhaus des südlichen Münsterlandes in Lüdinghausen zu stärken und in seinem Bestand zu sichern..

Hierzu ist im Jahr 2007 der Vorentwurf eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt worden, der einen Baukörper mit insgesamt 2.300 m² Gesamt-Geschossfläche für

- Arztpraxen,
- (gesundheitsbezogene) Läden sowie
- seniorengerechte Wohnungen

vorsah. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung ist im März 2007 erfolgt, die zustimmende Beratung im Planungsausschuss nachfolgend am 26.4.2007, im Rat am 15.5.2007 (siehe FB 3/599/2007).

Durch das Engagement eines Lüdinghauser Investors nimmt das Projekt nun wieder Fahrt auf und soll weiter entwickelt werden. Das Krankenhaus stößt raummäßig mittlerweile an seine

Kapazitätsgrenzen (s. auch Anschreiben des St. Marien-Hospitals). Es bietet sich die Chance, die dem Krankenhaus zuzuordnenden Therapie- und fachärztlichen Einrichtungen zu sichern und zu ergänzen. Die Grundzüge der Planung sind unverändert. Es ist nach derzeitiger Konzeption vorgesehen, dass der Investor

- Arztpraxen
- Therapieeinrichtungen
- soziale Einrichtungen
- eine Apotheke
- ein Café sowie
- seniorengerechte Wohnungen

mit insgesamt ca. 3.260 m² Gesamt-Geschossfläche errichtet.

Ein Abgleich der seinerzeitigen Fassung mit der aktuellen Planung ist in den Anlagen gegenübergestellt.

Die während der damaligen Verfahrensstufe eingegangenen bauleitplanerischen Stellungnahmen würden während des jetzt wieder angestoßenen Verfahrensablaufs in den noch vorzunehmenden Abwägungsprozess mit einbezogen. Damals sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stadt Olfen: hinterfragt die Auswirkungen hinsichtlich der ärztlichen und fachärztlichen Grundversorgung der umgebenden Städte und Gemeinden
- Kreis Coesfeld: verweist auf noch offene Details (Abstandsflächen, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Löschwasserversorgung, zweiter Rettungsweg, Feuerwehrdurchfahrten und -bewegungsflächen, -wendemöglichkeiten)
- Kreis Coesfeld (vormals Bezirksregierung Dezernat 53, vormals Staatliches Umweltamt): verweist auf den noch erforderlichen Nachweis des Immissionsschutzes für die Stellplätze zu den gegenüberliegenden Wohnhäusern.

Somit sind keine unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten gewesen.

Die Zulässigkeit, ein Planverfahren auch nach längerem Ruhen ab dem zuletzt durchgeführten Verfahrensschritt wieder aufzugreifen, ist durch eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei bestätigt worden.

Es wird (durch das von den Investoren beauftragte Büro Klein.Riesenbeck, Warendorf) geprüft, ob die Rahmenbedingungen erfüllt sind, um die sich aus § 13a BauGB ergebenden Möglichkeiten eines "Bebauungsplanes der Innenentwicklung" in Anspruch nehmen zu können.

- Parken –

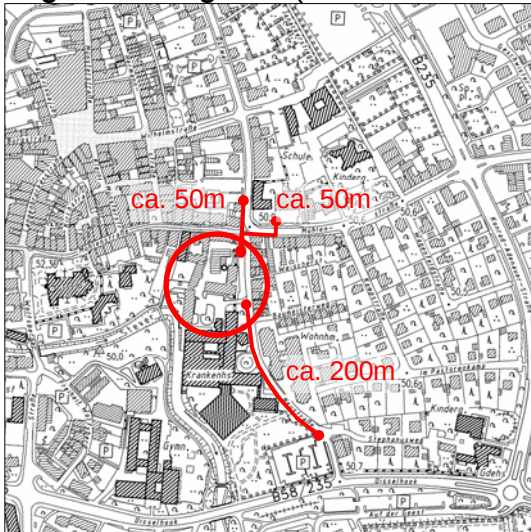
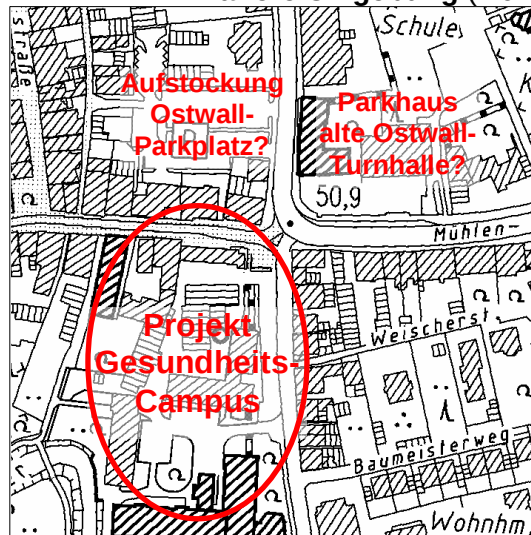
Nach aktuellem Stand der Berechnungen ergibt sich für das Vorhaben ein Bedarf von gut 100 nachzuweisenden neuen Stellplätzen, von denen ca. 40 direkt angrenzend auf Krankenhausgrund (entlang Neustraße; im Hof) zugeordnet werden. Die verbleibenden ca. **60** Stellplätze Neubedarf sollen nach Auffassung des Krankenhauses in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus errichtet werden.

Begründet wird dieser Wunsch des Krankenhausträgers damit, dass die krankenhauseugehörige Stellplatzanlage an der B 58 mit der Entfernung von über 200m bis zum Eingangsbereich des Neubauvorhabens und der noch größeren Entfernung bis zur Fußgängerzone wenig - wenn überhaupt - geeignet sei, fußschwache Patienten und Kunden an den Gesundheits-Campus anzubinden. Nach Auffassung der Verwaltung bietet eine stadtkernnahe Erhöhung der Anzahl von Stellplätzen auch die Möglichkeit, das Angebot der für die Innenstadt nutzbaren Stellplätze zu erhöhen.

Alternativ ist daher zu prüfen, inwieweit

- die ebenerdige **Stellplatzanlage am Ostwall** städtebaulich verträglich über mehrere Etagen (als split-level-Typ mit versetzten Halb-Etagen, zusätzlich können dort somit ca. 140 zusätzliche Stellplätze angeboten werden) aufgestockt, oder
- am Standort der – nach Bau der Leistungssporthalle – abgängigen alten **Ostwallturnhalle** (als split-level-Typ mit versetzten Halb-Etagen (+ 90 Stpl.) oder als Park-Rampe (+ 110 Stpl.) wie bspw. im Parkhaus Engelenschanze in Münster)

verwirklicht werden kann. Die Verwaltung hat daher das Büro Pfeiffer Ellermann Preckel gebeten, eine erste grobe Machbarkeitsstudie für beide Standorte erstellen zu lassen. Zu den ersten konzeptionellen Skizzen für die o.g. Stellplatzvarianten wird Herr Ellermann die grundlegenden Aspekte erläutern.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)**nähere Umgebung** (nicht maßstäblich)**Luftbild** (nicht maßstäblich)

Gesundheits-Campus

Vergleich der Entwurfsfassungen: **perspektivische Darstellung**

2007

(nicht maßstäblich)



2015

(nicht maßstäblich)



Vergleich der Entwurfsfassungen: **Lageplan des Vorhabens**

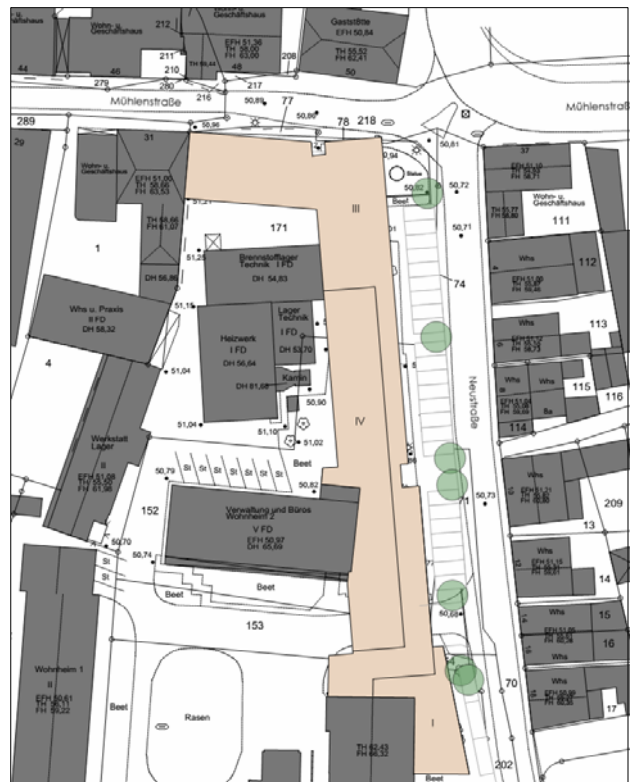
2007

(nicht maßstäblich)



2015

(nicht maßstäblich)



Vergleich der Entwurfsfassungen: **Ansicht von der Neustraße**

Entwurf 2007 (nicht maßstäblich)

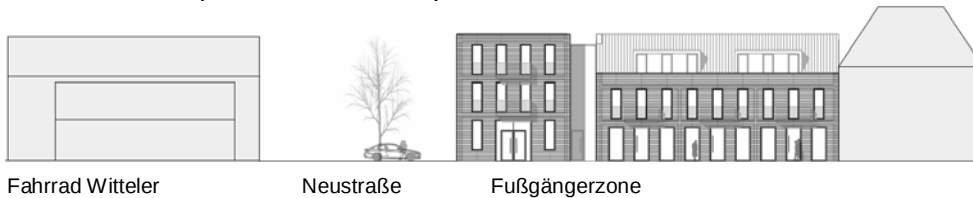


Entwurf 2015 (nicht maßstäblich)

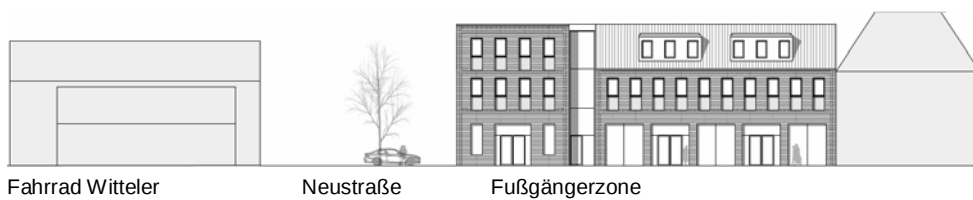


Vergleich der Entwurfsfassungen: **Ansicht von der Mühlenstraße**

Entwurf 2007 (nicht maßstäblich)

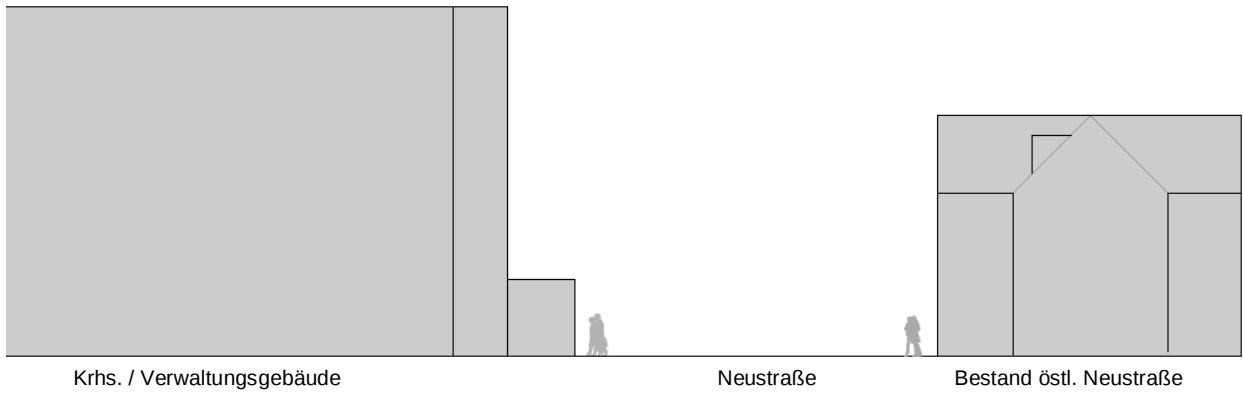


Entwurf 2015 (nicht maßstäblich)

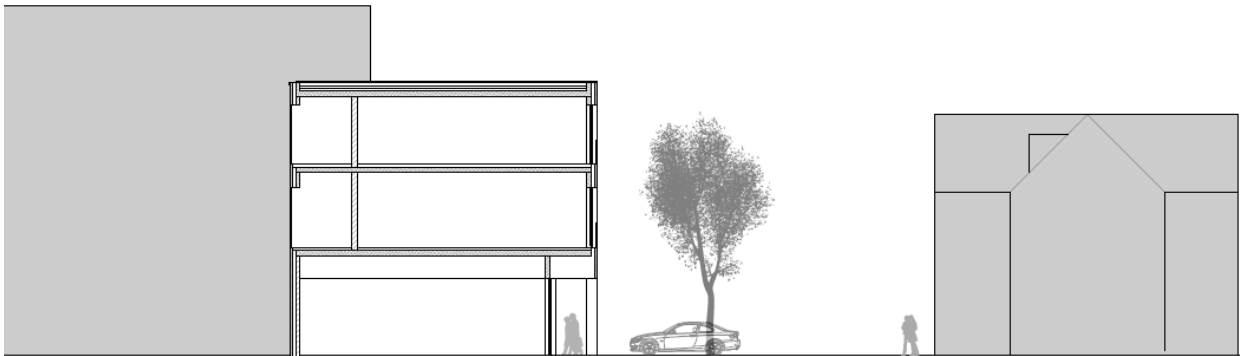


Vergleich der Entwurfsfassungen: **Schnitt durch die Neustraße** (auf Höhe Verw.gebäude)

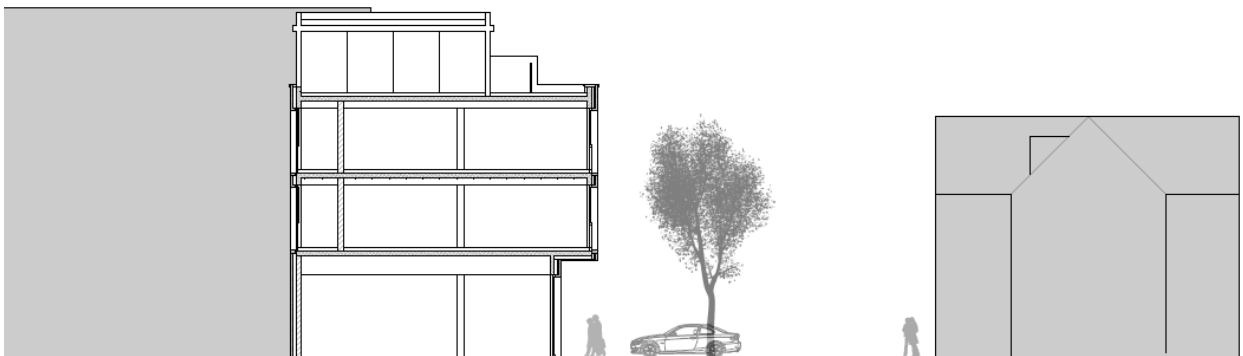
baulicher Bestand aktuell (nicht maßstäblich)



Entwurf 2007 (nicht maßstäblich)

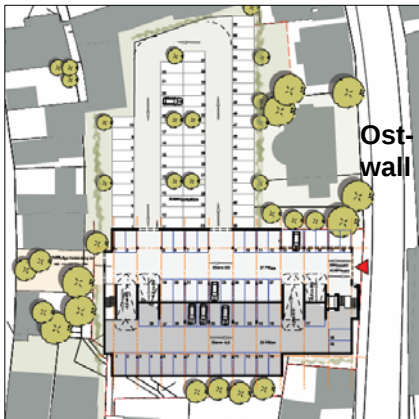


Entwurf 2015 (nicht maßstäblich)



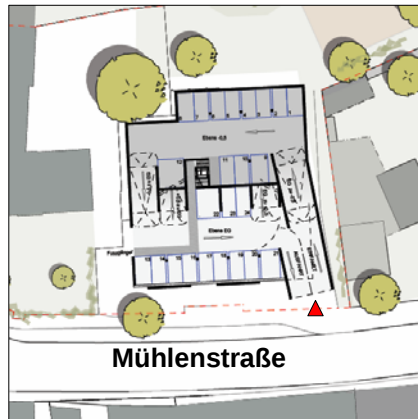
Parken

Standort **Ostwall** split-level-Parkhaus



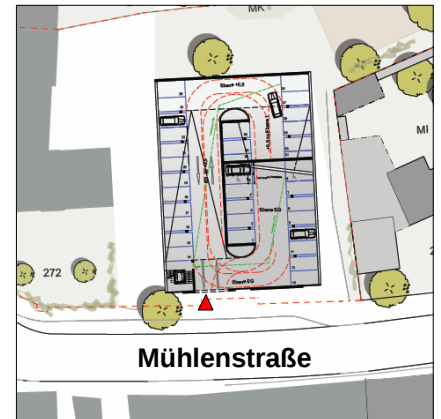
Zugewinn: ca. **140 neue** Stellplätze

Standort **Mühlenstraße** split-level-Parkhaus (Var. I)



Zugewinn: ca. **90 neue** Stellplätze

Rampen-Parkhaus (Var. II)



Zugewinn: ca. **110 neue** Stellplätze

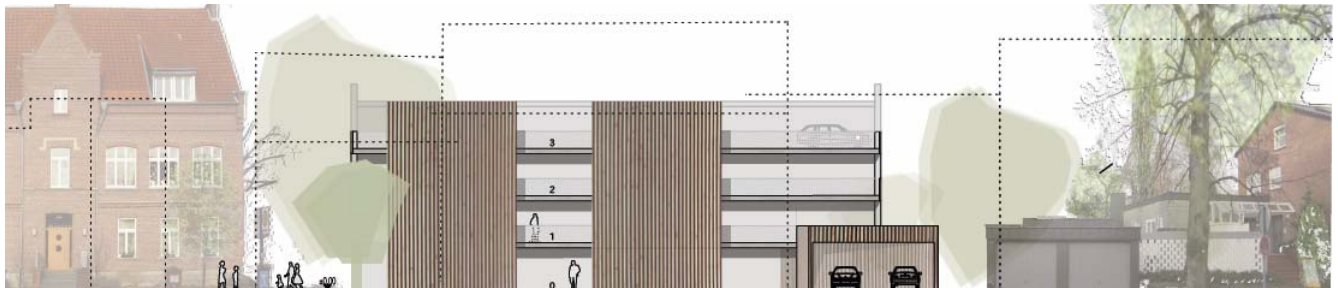
Ansicht **Ostwall**



Eckgebäude Mühlenstraße / Ostwall

Ostwall 6

Ansicht **Mühlenstraße** Var. I split-level

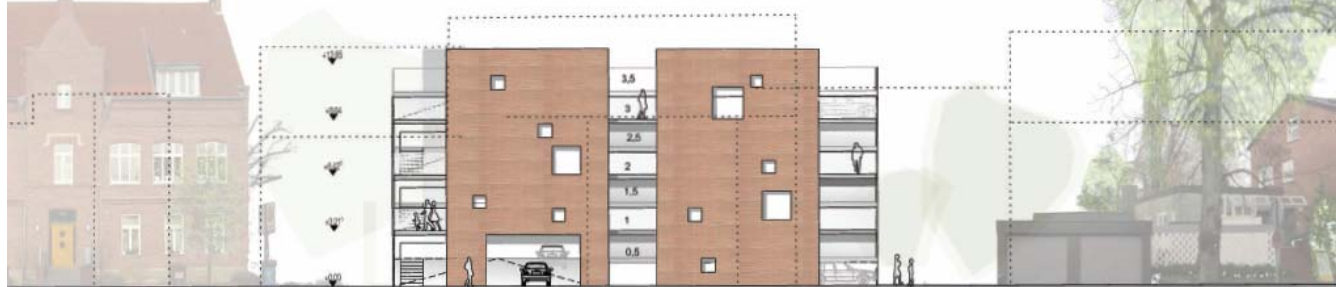


alte Ostwalschule

(bislang: alte Ostwall-Turnhalle)

Mühlenstraße 58

Ansicht **Mühlenstraße** Var. II Rampen-Parkhaus



alte Ostwalschule

(bislang: alte Ostwall-Turnhalle)

Mühlenstraße 58