



**Stadt Lüdinghausen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Neustraße GesundheitsCampus“**

**Begründungen  
Planstand Entwurf Juli 2015**

<b>Inhalt</b>		<b>Seite</b>
<b>0.</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen / Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>4-5</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung</b>	<b>6</b>
5.1	Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtischer Zusammenhang	6
5.2	Konzept räumliche und funktionale Struktur	7-8
<b>6.</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>9</b>
6.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
6.2	Individualverkehr	9
6.3	Ruhender Verkehr	9-11
6.4	Öffentliche Verkehrsflächen	11
6.5	GL-Flächen	11-12
<b>7.</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Belange des Ortsbildes, gestalterische Festsetzungen</b>	<b>12</b>
8.1	Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen	13-14
8.2	Grund- und Geschossflächenzahl	14
8.3	Bauweise	15
8.4	Baugrenzen und Baulinien	15
8.5	Dachform und –neigung	15
8.6	Materialien	15
8.7	Abstandsflächen	16
<b>9.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b>	<b>16</b>
9.1	Altlasten	16
9.2	Immissionsschutz	16
<b>10.</b>	<b>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Umweltprüfung</b>	<b>17</b>
10.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17-18
10.2	Artenschutz	18
10.3	Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen	18-19
<b>11.</b>	<b>Belange des Denkmalsschutzes</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>Kosten</b>	<b>19</b>
<b>15.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>20</b>

## 1. Vorbemerkungen / Planungsanlass

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

Die St. Marien-Hospital GmbH plante ursprünglich die Errichtung eines Gebäudes mit Wohnungen für betreutes Wohnen, Läden und Praxen in unmittelbarer Nähe und mit Anbindung zum bestehenden Krankenhaus.

Durch die Errichtung des Gebäudes und die hiermit verbundenen Nutzungen sollte der Standort des Krankenhauses in Lüdinghausen ergänzt und wirtschaftlich gestützt werden.

Die geplanten Nutzungen sollen überörtliche Bedeutung aufweisen, aber ebenso eine Ergänzung der umgebenden Strukturen gewährleisten.

Aus diesem Grunde wurde im Frühjahr 2006 ein Wettbewerb zur Erlangung von Vorentwürfen für das geplante Objekt ausgeschrieben.

Aus diesem Verfahren ging das Architekturbüro Ansgar Huster aus Lüdinghausen als Preisträger hervor und wurde mit der weiteren Bearbeitung der baulichen Maßnahme beauftragt. Mit der Bauleitplanung wurde das Büro Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH, Architekten BDA und Stadtplaner aus Warendorf betraut.

Im Jahr 2007 ist der Vorentwurf eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt worden, der einen Baukörper mit insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> 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 26.04.2007, im Rat am 15.05.2007 (siehe FB 3/599/2007).

Danach geriet das Verfahren ins Stocken.

Das Projekt in der ursprünglich angedachten Form wurde nicht weiter verfolgt.

Durch das Engagement des Lüdinghausener Investors BT Tenberge GmbH & Co. KG wurde das Projekt im Winter 2014 / Frühjahr 2015 wieder aufgenommen und soll neu entwickelt werden.

Die Weiterbearbeitung der Bauleitplanung wurde dem Büro Danne.Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB Architekten und Stadtplaner aus Münster übertragen. Die Hochbauplanung obliegt weiterhin dem Architekturbüro Ansgar Huster aus Lüdinghausen.

Das Krankenhaus stößt hinsichtlich des Platzbedarfs mittlerweile an seine Kapazitätsgrenzen.

Es bietet sich die Chance, die dem Krankenhaus zugeordneten Therapie- und fachärztlichen Einrichtungen zu sichern und sinnvoll zu ergänzen. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

Es ist weiterhin vorgesehen, dass der Vorhabenträger Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, soziale Einrichtungen, eine Apotheke und ein Café mit insgesamt nun ca. 3.300 m<sup>2</sup> Gesamt-Geschossfläche in unmittelbarer Anbindung an das Krankenhaus errichtet.

Die während der damaligen Verfahrensstufe eingegangenen bauleitplanerischen Stellungnahmen werden während des jetzt wieder angestoßenen Verfahrensablaufs in den noch vorzunehmenden Abwägungsprozess mit einbezogen.

## 2. Allgemeines

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Lüdinghausen „Neustraße GesundheitsCampus“ wird gem. §§ 1 und 2 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (Bau GB) aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt:

- die zulässige überbaubare Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> ist weit unterschritten,
- durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet,
- eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist ebenso wenig zu befürchten.

Zum besseren Verständnis ist klarzustellen, dass der Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ über die Grenzen des „Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)“ hinausgeht, der aus ihm wie eine Briefmarke herausgestanzt ist. Der außen liegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt allgemeine Baumöglichkeiten als Option dar, während der innen liegende Vorhaben- und Erschließungsplan ein konkretes Bauvorhaben detailliert beschreibt und seine tatsächliche Realisierung vorschreibt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neustraße GesundheitsCampus“ überdeckt in Teilbereichen den rechtsgültigen Bebauungsplan „Neustraße“ und ersetzt dessen Festsetzungen. Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele auf Grund geänderter Nutzungsansprüche neu zu definieren.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neustraße GesundheitsCampus“ ist erforderlich, um rechtsverbindliche Festsetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu treffen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans definiert eine Fläche von ca. 0,73 ha und liegt zentral im Stadtgebiet von Lüdinghausen. Es grenzt unmittelbar an den Innenstadtbereich und die Fußgängerzone.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neustraße GesundheitsCampus“ liegt in der Gemarkung „Lüdinghausen – Stadt“, Flur 15 und Flur 16, Grundbuchblätter 1464, 5652 und 58 und umfasst die folgenden Flurstücke:

- Flur 15: Flurstück: 376
- Flur 16: Flurstücke: 70 teilweise, 71, 72, 74, 77, 78, 152, 153, 154, 171, 172, 201 teilweise, 202 teilweise, 218 teilweise

Er umfasst insgesamt eine Fläche von 7.273 ha.

Die Plangebietsgrenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neustraße GesundheitsCampus“ werden wie folgt beschrieben:

- Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Mühlenstraße (Flurstück 218). Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Flurstücke 4, 289, 299, 300 und im südwestlichen Randbereich durch den Verlauf des Flusses Mühlenstever
- Im Süden führt die Grenze des Plangebiets von Westen ausgehend entlang der Abgrenzung zwischen den Flurstücken 172 und 201, nach Norden abknickend parallel im Abstand von ca. 4,0 m zur Flurstücksgrenze der Parzelle 172 auf dem Flurstück 201, dann im weiteren Verlauf wieder nach Osten abknickend entlang der Flurstücksgrenze 153, dann nach Süden abknickend auf die nordwestliche Gebäudeecke des St. Marien-Hospitals zu, entlang der Gebäudekanten des St. Marien-Hospitals abknickend nach Süden, dann wieder rechtwinklig abknickend entlang

- der Kapelle des St. Marien-Hospitals auf die Neustraße (in Flurstück 202)
- Im Süden wird die Fläche, in der 3 neue Stellplätze errichtet werden sollen (ein Teil des Flurstücks 201), der ursprünglichen Fläche des Geltungsbereichs hinzugefügt. Hierdurch erhöht sich die Gesamtfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geringfügig im Vergleich zur Urplanung aus dem Jahr 2007.  
Die aktuellen Flächen sind unter Punkt 13 in der Flächenbilanz dokumentiert.
- Im Osten verläuft die Grenze des Plangebiets mittig in der Verkehrsfläche der Neustraße und tangiert bzw. durchläuft hierbei die folgenden Flurstücke: 70, 202 und 218.

Die exakte Begrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Gelände des Plangebiets weist eine relativ ebene Höhenlage von im Mittel derzeit ca. 50,80 m NHN auf.

Die in Flur 16 gelegenen Flurstücke 72, 78 ,152 ,153 ,154 ,171, 172 und 201 befinden sich im Besitz des St. Marien-Hospitals, die Flurstücke 70, 71, 74, 77, 202 und 218 sind im Besitz der Stadt Lüdinghausen.

Das Flurstück 376 in Flur 15 (im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) gehört einem privaten Dritten.

Der Vorhabenträger muss dafür Sorge tragen, dass er im Zuge des Verfahrens und der Schließung des Durchführungsvertrags die privatrechtliche Verfügungsbefugnis für die von der Planung betroffenen Grundstücke innehat.

#### **4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neustraße GesundheitsCampus“ weitestgehend als Fläche für Gemeinbedarf „Krankenhaus“ dar. Im Norden und im nordwestlichen Planbereich angrenzend zur Mühlenstraße ist die Festsetzung Kerngebiet im FNP ausgewiesen.

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich zudem über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Neustraße“ der Stadt Lüdinghausen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neustraße“ sollen im Überlagerungsbereich aufgehoben und durch die Ausweisungen des neuen Bebauungsplans ersetzt werden. Die geplanten Nutzungen entwickeln die bestehenden Festsetzungen in diesem Bereich weiter und passen sie insbesondere im Bereich der Schnittstelle Krankenhaus / GesundheitsCampus den heutigen Trends im Gesundheitswesen an.

Das Kerngebiet am nordwestlichen Rand des Plangebiets bleibt - wie im B-Plan „Neustraße“ festgeschrieben - erhalten. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sex-Shops und Bordellen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes, da durch sie ein Trading-Down-Effekt zu befürchten wäre, der die städtischen Bemühungen für eine Attraktivierung der östlichen Mühlenstraße unterlaufen und konterkarieren würde.

## 5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung

### 5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtebaulicher Zusammenhang

Zurzeit wird der an die Mühlenstraße / Fußgängerzone angrenzende nördliche Bereich des Plangebiets als zweigeschossiges Wohnhaus mit Garagenhof genutzt. Am nordwestlichen Rand befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus (Sanitätshaus) und im rückwärtigen Bereich dieses Ensembles ein Wohnhaus mit Praxis.

An die vorgenannten Gebäude schließen sich im weiteren Verlauf nach Süden hin die eingeschossigen zum St. Marien-Hospital gehörigen Technik- und Lagergebäude, das Heizwerk mit hohem Kamin und zweigeschossige Werkstätten in relativ ungeordneter Struktur an.

Im mittleren Bereich des Plangebiets liegt ein eingeschossiges Wohnheim mit Büros und daran angebunden in West-Ost-Ausrichtung das 5-geschossige Verwaltungs-, Büro- und Wohnheimgebäude des Krankenhauses als höchstes Gebäude des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ein weiteres zweigeschossiges Wohnheim mit der Krankenhauskantine befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebiets.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die Fußgängerzone der Mühlenstraße, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die hierfür typischen Nutzungen wie Geschäftshäuser mit Wohnungen in den Obergeschossen sowie eine Gaststätte in einer relativ geschlossenen additiven Struktur.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Fläche für Gemeinbedarf „Kirche“ (Familienbildungsstätte), im Südwesten grenzt es unmittelbar an den Flusslauf der Stever.

Im Süden schließen sich die großflächigen 2- bis 4-geschossigen Strukturen des St. Marien-Hospitals an. Diese bilden z. Zt. mit dem 5-geschossigen Verwaltungsgebäude und dem westlichen Wohnheimtrakt einen Innenhof, in dem sich der Zugang zur Verwaltung und zu den rückwärtigen Technikbereichen sowie die Anfahrt für Rettungsfahrzeuge befinden.

Im Osten, entlang der Neustraße (außerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) stehen in weitgehend geschlossener Front kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit der überwiegenden Nutzung Wohnen.

Die im Plangebiet befindliche gegenüberliegende westliche Straßenseite weist heutzutage keine definierte Raumkante auf, sondern ein Gemenge aus unterschiedlichen Gebäudetypen und -höhen.

In der weiteren Umgebung östlich des Plangebiets befinden sich innerstädtische Wohngebiete mit einer Addition aus Einzel- und Doppelhausbebauungen sowie mit Mehrfamilienhäusern.

Im Nordwesten befindet sich der Stadtkern / die Innenstadt von Lüdinghausen.

Die Bedeutung des Untersuchungsbereichs im gesamtstädtischen Zusammenhang lässt sich zunächst wie folgt beschreiben:

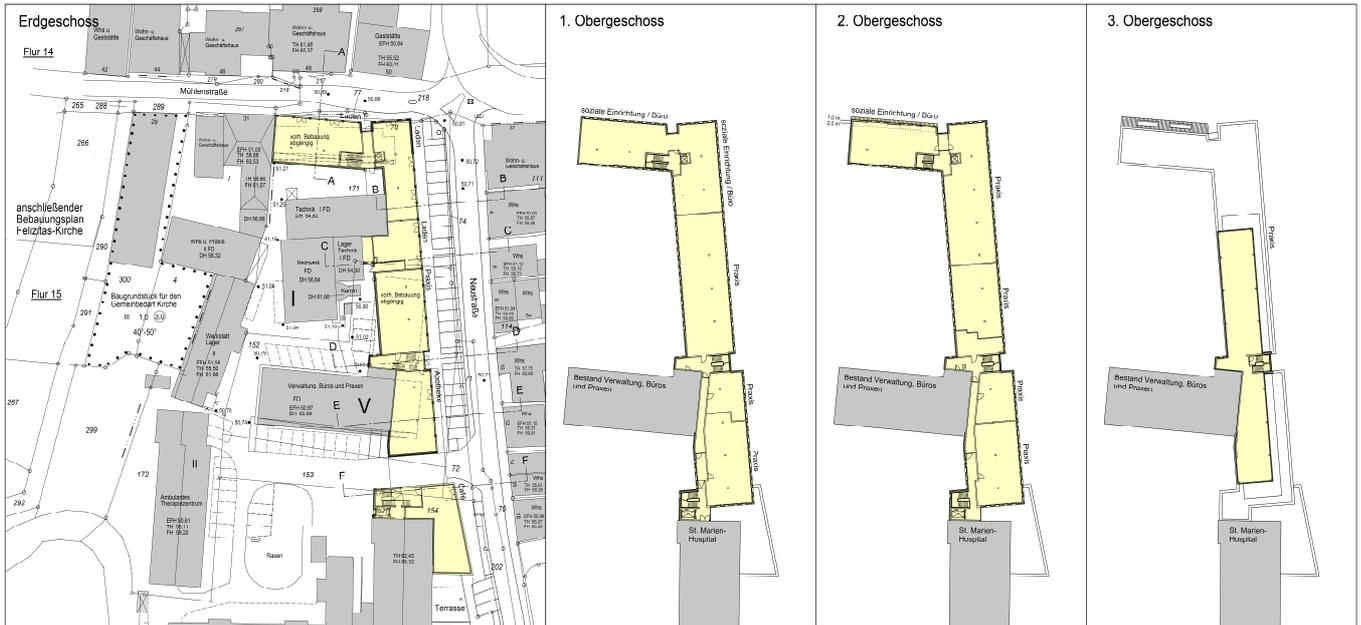
Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe angrenzend zur historischen Altstadt, Marktplatz, Fußgängerzone, Kirche etc.

Diese besondere Lage und die unmittelbare Anbindung an das St. Marien-Hospital fördern eine Nutzung dieses Bereiches für den geplanten GesundheitsCampus und stellen eine besondere Standortgunst dar.

Die Angebote der Innenstadt können fußläufig erreicht werden.

Zudem ist im Rückschluss die Anbindung der neu geplanten Läden, sozialen Einrichtungen und Praxen an die Innenstadt gegeben.

5.2 Konzept, räumliche und funktionale Struktur



Das Konzept sieht vor, auf dem Gelände des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein 3-geschossiges Gebäude mit einem von der Neustraße abgestaffelten dritten Obergeschoss zu errichten.

Das neu geplante Gebäude des GesundheitsCampus nimmt in Nord-Süd-Richtung die Flucht der Neustraße in der Verlängerung der Fassade des St. Marien-Hospitals auf und bildet mit der gegenüberliegenden Addition aus Einzelhäusern einen definierten, geschlossenen Straßenraum.

Der GesundheitsCampus soll mittels eines Verbindungstreppenhaus im EG, 1. und 2. Obergeschoss an das Krankenhaus angeschossen werden. Die Traufe des Neubaus nimmt die Traufhöhe des Krankenhauses auf. Im weiteren Verlauf nach Norden, vor dem 5-geschossigen bestehenden Verwaltungsgebäude angeordnet, erhält der GesundheitsCampus ein von der Seite der Neustraße abgestaffeltes drittes Obergeschoss.

Das zurzeit bestehende undefinierte Ensemble von Einzelgebäuden unterschiedlicher Lage, Höhe, Art und Struktur entlang der Westseite der Neustraße wird zugunsten einer geregelten und definierten Front geordnet.

Das dominante 5-geschossige Verwaltungs-, Büro- und Wohnheimgebäude wird an der Ostseite angrenzend zur Neustraße teilweise zurück gebaut und gelangt ebenso wie der Kamin der Heizzentrale des Krankenhauses durch die neue geschlossene 3- bis teilweise im rückwärtigen Bereich 4-geschossige Front des GesundheitsCampus baulich und optisch in den Hintergrund.

An der Kreuzung zur Mühlenstraße knickt das Gebäude L-förmig in Richtung Westen ab. Entlang der Mühlenstraße / Fußgängerzone staffelt sich das Gebäude ab vom 3-geschossigen Kopfbau an der Kreuzung über eine Fuge mit Erschließungsfunktion hin zu einem 3-geschossigen Gebäudeflügel mit ausgebautem zur Mühlenstraße hin geneigtem Dachgeschoss.

In der Flanke entlang der Mühlenstraße sind folgende Nutzungen geplant:

- EG: ca. 190 m<sup>2</sup> Läden
- 1.OG: ca. 220 m<sup>2</sup> Soziale Einrichtung / Büro-Nutzung
- 2.OG: ca. 190 m<sup>2</sup> Soziale Einrichtung / Büro-Nutzung

Im Riegel entlang der Neustraße sollen folgende Nutzungen umgesetzt werden:

- EG: ca. 160 m<sup>2</sup> Cafe / Kiosk  
ca. 180 m<sup>2</sup> Apotheke  
ca. 200 m<sup>2</sup> Praxis-Nutzung  
ca. 90 m<sup>2</sup> gesundheitsnahe gewerbliche Nutzung (z.B. Sanitätshaus)  
ca. 170 m<sup>2</sup> Läden
- 1.OG: ca. 610 m<sup>2</sup> Praxis-Nutzung  
ca. 210 m<sup>2</sup> Soziale Einrichtung / Büro-Nutzung
- 2.OG: ca. 490 m<sup>2</sup> Praxis-Nutzung  
ca. 320 m<sup>2</sup> Soziale Einrichtung / Büro-Nutzung
- 3.OG: ca. 410 m<sup>2</sup> Praxis-Nutzung

Im Zuge des ersten Verfahrens wurde seitens der Stadt Olfen in Bezug auf die konzentrierte Errichtung von Praxen die Auswirkung der Planungen zum GesundheitsCampus im Hinblick auf die ärztliche und fachärztliche Grundversorgung der umgebenden Städte und Gemeinden hinterfragt.

Für den Standort besteht bereits gültiges Planungsrecht für die Gemeinbedarfseinrichtung Krankenhaus, mit entsprechender Ärzteausrüstung. Zudem sind gem. § 13 BauNVO Arztpraxen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in jedem Allgemeinen Wohngebiet (im Kerngebiet der Innenstadt sogar als komplette Gebäude, z.B. Ärztehäuser) zulässig, somit könnten in Lüdinghausen rein planungsrechtlich zahlreiche Arztpraxen eröffnen.

Die Anregung ist aus Sicht der Stadt Olfen insofern nachvollziehbar, als dass keine Verdrängungssituation zu den Nachbarstädten- und gemeinden aufgebaut werden soll.

Seitens des Vorhabenträgers wird davon ausgegangen, dass insbesondere bereits ortsansässige Ärzte in den neuen GesundheitsCampus ziehen werden, um die Synergieeffekte mit dem Krankenhaus nutzen zu können. Für ein Gutachten zu Auswirkungen des GesundheitsCampus auf die Nachbarkommunen besteht keine Notwendigkeit, eine Verpflichtung – wie bspw. in Fällen des großflächigen Einzelhandels – ist planungsrechtlich nicht verankert.

Die vorliegende Planung schafft die bauliche Möglichkeit, ca. 6-8 Praxen (je nach Größe) im GesundheitsCampus unterzubringen. Abhängig von der notwendigen Größe und Ausstattung könnte sich die Anzahl auch verringern, wenn größere Einheiten angefragt werden.

Dem St. Marien-Hospital soll durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans städtebaulich sinnvolles Entwicklungspotenzial für spätere Veränderungen und Gestaltungen auf dem krankenhauseigenen Gelände ermöglicht werden.

Der Bereich des GesundheitsCampus, welcher an der Mühlenstraße liegt, ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen Hauptzentrum Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt.

Gemäß Einzelhandelserlass NRW zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch ein gemischtes und kompaktes, d.h. räumlich verdichtetes Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u .a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen).

Die im GesundheitsCampus geplanten Nutzungen stützen die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (s. h. Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen, Verfasser GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Mai 2011, im Internet zu finden unter: [http://www.luedinghausen.de/customfile/Einzelhandelskonzept\\_L\\_\\_dinghausen.pdf](http://www.luedinghausen.de/customfile/Einzelhandelskonzept_L__dinghausen.pdf)).

Der GesundheitsCampus erhält zwei Hauptzugänge. Der eine liegt in der Gebädefuge an der Neustraße, der andere ist in der Gebädefuge angrenzende an die Kreuzung Mühlenstraße / Neustraße zur Mühlenstraße hin orientiert.

An der Verbindung des geplanten GesundheitsCampus zum Krankenhaus bleibt die bestehende Zu- und Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge und für die technischen Einrichtungen im rückwärtigen Hofbereich erhalten.

Durch die Errichtung des GesundheitsCampus werden die angrenzenden städtebaulichen Strukturen funktionell und homogen ergänzt werden. Diese Maßnahme ist städtebaulich am vorgesehenen Standort sinnvoll und stimmig.

## **6. Belange des Verkehrs**

### **6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in unmittelbarer Entfernung fußläufig zu erreichen:

Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn kann über den Bahnhof Lüdinghausen erfolgen, der ca. 1,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegt. Der Busbahnhof Lüdinghausen als Verknüpfungspunkt sowie die Schnellbus-Haltestelle „Ostwallschule“ liegen fußläufig mit ca. 600 m bzw. 50 m Entfernung für Bewohner des betreuten Wohnens sowie für Patienten, Kunden und Besucher in günstiger Nähe.

Seit November 2004 ist die Bushaltestelle „St. Marien-Hospital“ in Betrieb. Sie befindet sich direkt am Haupteingang des Krankenhauses und somit nur ca. 60 m vom geplanten GesundheitsCampus entfernt und wird von der TaxiBus-Linie T 41 bedient.

Erreichbar ist der GesundheitsCampus mit den Buslinien T 40, T 41, T 54 (T = Taxibus), R 19, R 44, R 53, S 91/92 (S = Schnellbus). Der Standort ist sehr gut an den ÖPNV angebunden.

### **6.2 Individualverkehr**

Die Erschließung und gleichzeitige Anbindung des Bereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in das städtische Verkehrsnetz erfolgt wie bisher über die Neustraße.

Die Neuanlage von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebiets ist nicht erforderlich. Es muss jedoch eine Umstrukturierung der privaten Stellplatzflächen (s. a. Punkt 7.3 Ruhender Verkehr) sowie der Geh- und Radwegflächen entlang der Neustraße erfolgen.

Zurzeit müssen Personen, die ihren PKW quer zur Neustraße parken wollen, erst den in die Fahrbahn integrierten Rad- und danach den Fußweg überqueren. Im Zuge der Neuplanung soll der Gehweg entlang der Neustraße zur Front des GesundheitsCampus hin verlegt werden, so dass die Stellplätze direkt von der Fahrbahn aus anzufahren sind und somit Überschneidungen von Pkw-/Fußwegen (die zugleich mögliche Konfliktpunkte sind, zumindest jedoch gegenseitige Rücksichtnahme erfordern) künftig vermieden werden können..

Die Anlieferung des GesundheitsCampus und die Andienung der im rückwärtigen Bereich ausgewiesenen Stellplatzflächen und weiteren Nutzungen wie Krankentransport und Technikbereiche erfolgt ausschließlich über die Neustraße. Die Zufahrtsbereiche und Durchfahrten sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **6.3 Ruhender Verkehr**

Bei der Bewertung des ruhenden Verkehrs für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der hierauf geplanten Nutzungen des GesundheitsCampus ist es notwendig, die Maßnahme im Zusammenhang mit der angrenzenden Krankenhausnutzung und den bestehenden Stellplatzstrukturen zu betrachten.

Grundsätzlich gilt, dass die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze nicht in Gänze auf dem Plangrundstück selbst nachgewiesen werden können und daher alternative Lösungen an umgebenden Standorten gefunden werden müssen.

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der detaillierte Stellplatznachweis des Architekturbüros Ansgar Huster mit Stand vom 02.07.2015 als Anlage bei (s. h. Anlage\_2 Stellplatznachweis). Im Baugenehmigungsverfahren wird der rechnerische Bedarf des GesundheitsCampus bauordnungsrechtlich gem. § 51 Abs. 5 BauO NRW abgelöst werden müssen, da sie nicht in ausreichender Anzahl auf dem Vorhabengrundstück erstellt werden können.

Zur tatsächlichen Bereitstellung von Stellplätzen beabsichtigt die Stadt Lüdinghausen, mittelfristig weitere Stellplätze im unmittelbaren Umfeld des GesundheitsCampus bereitzustellen.

#### **Exkurs:**

Die Schaffung dieses zusätzlichen Parkraumes in der östlichen Innenstadt ist Inhalt eines separaten Bauleitplanes, der nicht in bindender Abhängigkeit mit diesem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neustraße – GesundheitsCampus" steht.

Hierzu hat die Stadt Lüdinghausen bei der nts Ingenieurgesellschaft mbH aus Münster ein Parkraumkonzept in Auftrag gegeben. In diese Untersuchung ist auch die o.g. Stellplatzbilanzierung mit eingeflossen

Die Empfehlung des Parkraumkonzepts wurde seitens nts wie folgt formuliert:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Gesundheitscampus sowie zur Innenstadt bieten sich zwei Standorte für die Ausweisung zusätzlicher Stellplätze (für den GesundheitsCampus) an:

- Parkplatz Ostwall (Aufstockung)
- Turnhalle Mühlenstraße (Abriss nach Entbehrlichkeit, Neubebauung mit einer Parkspindel).

Alle anderen untersuchten Potentialflächen sind stark eingeschränkt hinsichtlich ihrer

- Verfügbarkeit
- freien Kapazitäten
- Entfernung zum GesundheitsCampus (Akzeptanz)
- Nutzbarkeit für Besucher der Innenstadt
- Konflikte bei der verkehrlichen Erschließung

Der Parkplatz Ostwall hat Vorteile in Bezug auf die vorhandene fußläufige Anbindung an den geplanten GesundheitsCampus und die Innenstadt. Nachteile hier sind jedoch die zusätzliche Verkehrsbelastung im sensiblen Knotenpunkt Neustraße / Ostwall / Mühlenstraße sowie die Probleme bei der baulichen Umsetzung (städtebauliche Integration, Sperrung während der Bauzeit, Kosten für Rückbau und Wiedererrichtung vorhandenen Parkraums).

Insgesamt sieht nts daher das Gelände der Turnhalle an der Mühlenstraße in Kombination mit der Verlegung der Bushaltestelle zum ehem. Friedhof als die bessere und empfehlenswerte Lösung an, da

- der vorhandene Knotenpunkt Ostwall / Neustraße / Mühlenstraße kaum zusätzlich belastet wird,
- Schulwege der Ostwallschule nicht gekreuzt und Verkehrsströme entzerrt werden (Voraussetzungen s. u.),
- Platz für eine sichere und städtebaulich ansprechende Umgestaltung des Knotenpunktes geschaffen wird.

Am ehem. Friedhof ist ausreichend Platz für die Bushaltestelle und Freiraum für wartende

Kinder auf der Grünfläche vorhanden. Die Stellplätze auf dem vorhandenen Parkstreifen können in das neue Parkhaus verlagert werden, zudem werden begleitende verkehrstechnische Maßnahmen empfohlen.

Der GesundheitsCampus soll Anfang 2017 fertiggestellt werden. Da für die o.g. Stellplatzbereitstellung zunächst die Bauleitplanung erfolgen muss und zudem die bestehende Turnhalle an der Mühlenstraße erst nach Fertigstellung der neuen Leistungssporthalle (ebenfalls 2017) abgebrochen und mit dem Neubau des Parkhauses begonnen werden kann, bedarf es einer provisorischen Lösung für die Übergangszeit.

Die Kapazitäten der bestehenden Parkplätze im Umfeld des Gesundheits-Campus reichen nicht aus, um diese Übergangszeit zu überbrücken, ohne dass andere Nutzergruppen hier von deutlich benachteiligt werden.

Daher wird seitens nts die übergangsweise Anlage eines Stellplatzes für ca. 60 Pkw westlich von Edeka empfohlen, die eine Verlagerung der Parkenden vom Ostwallstellplatz kompensieren soll. Hier fänden auch die Mitarbeiter des Gesundheitscampus Parkmöglichkeiten.

Die Patienten des GesundheitsCampus werden den Parkplatz am Ostwall stärker belasten als bisher. Es ist nicht auszuschließen, dass durch eine Überlastung Verdrängungseffekte auf umliegende Parkplätze ausgelöst werden. Diese sind jedoch bis zur Fertigstellung des Parkhauses hinnehmbar.

Nach Fertigstellung der Stellplätze in einem Parkhaus an einem der beiden o.g. Standorte kann der bestehende Ostwall-Parkplatz wieder in vollem Umfang beansprucht werden.

Zur Sicherstellung der für die Realisierung der Baumaßnahme notwendigen Stellplatzbilanzierung wird der Nachweis der Stellplatzbereitstellung auf dem Vorhabengrundstück (ausgenommen der abzulösenden PKW-Stellplätze) ein Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neustraße GesundheitsCampus“ zwischen der Stadt Lüdinghausen und dem Vorhabenträger. Für die faktische Bereitstellung von Stellplätzen auf dem o.g. Übergangsparkplatz bzw. auf einem der o.g. potentiellen Standorte eines Parkhauses kann die Stadt jedoch keine Verpflichtung eingehen, da die dazu erforderlichen Bauleitplanverfahren ergebnisoffen geführt werden müssen und keine kausalen präjudizierenden Bindungen den Ermessensspielraum einengen dürfen.

#### **6.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Teilbereiche der Grundstücke des St. Marien-Hospitals liegen im Bereich der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche.

Das Grundstück der Stadt Lüdinghausen (Flurstück 72) ragt in die Zufahrt des Rettungswagens des Krankenhauses hinein.

Die Bereinigung dieser o.g. Eigentumsverhältnisse wird durch separate Kauf-/Übertragungs-/ Kaufvereinbarungen noch vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollzogen.

Die nts Ingenieurgesellschaft mbH aus Münster ist mit der Erstellung der Planung des Straßenausbaus der Neustraße betraut. Die Straßenfläche der Neustraße bedarf auf Grund des schlechten Zustands der Straßendecken einer zeitnahen Erneuerung. Die Planungen werden mit den Belangen des GesundheitsCampus abgestimmt.

#### **6.5 GL-Flächen**

Für die Gehwegflächen entlang des Bauvorhabens GesundheitsCampus zur Neustraße hin wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lüdinghausen und der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Gehwegflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, werden jedoch von der Stadt unterhalten; ggfs. müssen künftig auch Leitungen in diesen Bereichen verlegt werden.

Die Inanspruchnahme eines privaten Grundes als für die Öffentlichkeit zu nutzender Gehweg (im vorliegenden Fall meistens gelegen zwischen Stellplätzen und dem Gebäude GesundheitsCampus mit Läden, Apotheke etc.) ist im Entwurfskonzept des Vorhabenträgers verankert und dient der barrierefreien Erschließung des GesundheitsCampus. Eine Befahrung der GL-Flächen mit PKW oder Fahrrädern ist, bis auf die Zufahrt zum Innenhof, nicht vorgesehen.

## **7. Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie die Strom- und Fernmeldeversorgung erfolgen über Erweiterungen / Anschluss an die jeweils bestehenden Netze.

Der Löschwasserbedarf wird durch das vorh. Trinkwassernetz sichergestellt.

Durch die in der Umgebung von weniger als 300 m befindlichen Über- und Unterflurhydranten und anderer Löschwasserentnahmemöglichkeiten ist die Löschwasserversorgung gewährleistet.

im Brandfall kann nach Auskunft der Gelsenwasser AG vom 25.06.2015 aus diesen Hydranten eine Löschwassermenge von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden.

Die Andienung des geplanten GesundheitsCampus sowie die Zuwegung für Müll- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Neustraße.

Aufgrund der vorhandenen Querschnitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet.

In Bezug auf die Entsorgung von Niederschlagswasser wird anhand eines entwässerungstechnischen Bodengutachtens für die Versickerung von Regenwasserabflüssen im Zuge der geplanten Baumaßnahme ermittelt, in wie weit die mit dem Landeswassergesetz (LWG) angestrebte Versickerung vor Ort im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist.

Aufgrund der gegebenen örtlichen Situation und von bestehenden Gutachten in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (St. Ludgerus-Haus an der Neustraße) muss jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugebäude nicht möglich ist.

Im Baugrund stehen unter der Mutterbodendecke oberflächennah Schluffe an, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht ausreichend wasserdurchlässig sind. Die darunter anstehenden durchlässigen Sande befinden sich bereits in der wassergesättigten Zone.

Für den Nachweis eines ausreichenden Abstandes zu den Versickerungseinrichtungen ergibt sich unter Berücksichtigung eines anzunehmenden jahreszeitlich bedingten Anstiegs des Grundwasserspiegels bis ca. 49,70 m +NN, dass der für eine Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungseinrichtungen erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (1,00 m) nicht eingehalten werden kann.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Leitungssysteme in der Neu- und der Mühlenstraße.

## **8. Belange des Ortsbildes, gestalterische Festlegungen**

Die getroffenen Festsetzungen zur Art und den zu den Maßen der baulichen Nutzung sollen dem Ziel der vertraglichen Entwicklung bezüglich der umliegenden Nutzungsstrukturen Rechnung tragen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt eine Reihe von Gestaltungsregelungen vor. Sie greifen die in der Stadt Lüdinghausen üblichen Bauweisen auf und dienen in erster Linie dazu, stadtgestalterischen Fehlentwicklungen durch Überfrachtung der Baukörper mit unterschiedlichen Baumaterialien sowie maßstäblich unverhältnismäßig ausgeformten Gebäudedetails entgegenzuwirken. Die gestalterischen Festsetzungen greifen das Ergebnis des ursprünglichen städtebaulichen Wettbewerbes auf und resultieren aus der Beratung in den parlamentarischen Gremien.

In den Punkten, in denen die Gestaltung von Vorgaben der "Satzung der Stadt Lüdinghausen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen" vom 25.06.1998 abweicht (z.B. bei der Dachform), sind die diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen maßgeblich.

### **8.1 Geschossigkeit und zulässige Traufhöhen**

Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan "Neustraße" ermöglicht die Bebauung der Fläche für Gemeinbedarf mit 5 Vollgeschossen als Maximalwert. Aufgrund der bisherigen Festsetzungen dürften auch umfangreichere weitere Bauten in dieser Höhe an der Neustraße platziert werden. Das bestehende Verwaltungs- und Bürogebäude wurde in der Vergangenheit mit diesen 5 Vollgeschossen errichtet. Diese für Lüdinghausen ungewöhnliche Höhe soll jedoch zukünftig nicht auf weitere Gebäude übertragen werden.

Zur Betonung des urbanen Charakters des Plangebiets und zur städtebaulichen Definition des Straßenraums wird die Zahl der Vollgeschosse für den Gesundheits-Campus und angrenzend für die "Fläche für Gemeinbedarf" in der vorliegenden Planung auf maximal 3 festgesetzt.

Auf das dritte Vollgeschoss des GesundheitsCampus aufgesetzt ist zudem ein von der Seite der Neustraße abgestaffeltes drittes Obergeschoss. Dadurch, dass ein potentieller ebenerdiger Betrachter auf der Neustraße nur wenig Abstand von dem Neubau nehmen kann, wird das zurückgesetzte Staffelgeschoss optisch kaum wahrnehmbar sein und somit auch keine bedrängende Wirkung entfalten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird der Maßstab der angrenzenden Bebauungsstruktur des Krankenhauses grundsätzlich aufgenommen und fortgeführt.

Die Festsetzung der 5 Vollgeschosse wird somit zugunsten einer besseren Anbindung und Integration in die bestehenden Strukturen - Krankenhaus / Übergang in die Innenstadt - auf max. 3, in einem Teilbereich 4 Geschosse reduziert.

Einen Gegensatz zur geplanten Bebauung stellt die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende bestehende Wohnbebauung dar, die geprägt ist durch überwiegend ein- bis zweigeschossige, kleinteilige Gebäudestrukturen. Trotz des offensichtlichen Größenunterschieds wird die Planung des GesundheitsCampus in der dargestellten Ausführung für maßstäblich und angemessen erachtet, da hier eine außerordentliche Zweckbestimmung in Erweiterung der Angebote des Krankenhauses realisiert werden soll und die vorhandene inhomogene (und gestalterisch sehr unbefriedigende) Bebauung (z.T. mit Hinterhofcharakter) durch eine geregelte definierte Front geordnet wird.

Es wird zudem ermöglicht, dass das dominante 5-geschossige Nebengebäude des Krankenhauses in den Hintergrund tritt (dies wird zudem teilweise zurückgebaut).

Mit dem prägenden Kopfbau an der Kreuzung Neustraße/Mühlenstraße wird ein neuer Eingang in die Fußgängerzone (als Indikator der unmittelbaren Innenstadt) als auch zu den der gesundheitlichen Versorgung dienenden Funktionen geschaffen.

Die Festsetzungen für das Kerngebiet an der nordwestlichen Plangebietsgrenze bleiben wie im Bestand mit der Vorgabe von 2 Vollgeschossen bestehen.

Die zulässigen Traufhöhen werden für die neue Hochbauplanung des Gesundheits-Campus mit Minimal- und Maximalhöhen festgesetzt. Sie sind so bemessen, dass drei Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG)

mit für die spezifische Nutzung üblichen Geschosshöhen umsetzbar sind.

Auf einem Teilbereich des Gebäudes wird für das von der Neustraße abgestaffelte dritte Obergeschoss (3. OG) ebenfalls eine Traufhöhe ( $TH_{\min. IV} 65,20 \text{ m NHN} / TH_{\max. IV} 66,20 \text{ m NHN}$ ) definiert.

Des Weiteren erhält der geplante eingeschossige Cafébereich, welcher direkt an das Krankenhaus grenzt, ebenfalls eine Festlegung der zulässigen minimalen und maximalen Traufhöhen.

Bezogen werden die Höhen nicht mehr auf die Oberkante der Fahrbahn bzw. des Gehwegs der fertig ausgebauten privaten Erschließungsstraße, sondern auf Meter über NHN (Höhennormalnull).

Aufgrund der bekannten Höhenpunkte und Maßabwicklungen wird von einer aus der Örtlichkeit resultierenden mittleren Höhe von ca. 50,97 m NHN für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) ausgegangen.

Die in den Schnitten / Ansichten der Anlage 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten minimalen und maximalen Traufhöhen ergeben sich entsprechend der aktuellen Hochbauplanungen des Entwurfs des Architekturbüros Huster als Zielhöhe, erhöht durch einen Spielraum von 0,75 m und verringert um einen Spielraum von 0,25 m, also insgesamt eine Maßvariable von einem Meter, um bei Abweichungen, die sich ggf. im Zuge der Ausführungsplanung ergeben, keine Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig zu machen.

Der Vorteil dieses Höhenbezugssystems wird darin gesehen, dass aufgrund der Örtlichkeit und der Hochbauplanung frühzeitig eindeutige Höhen festgelegt werden können, ohne dass die Ausbauplanung für die Verkehrsflächen vollständig abgeschlossen sein muss.

Zur Nachvollziehbarkeit der mittleren Geländehöhe sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorhandene Geländehöhen nachrichtlich eingetragen.

## 8.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden lediglich in dem westlichen Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, der nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst wird. In letzterem gelten die in Lageplan, Ansichten und Schnitten eingezeichneten Flächen, Höhen und Volumina.

Für das Kerngebiet im Nordwesten bleibt die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 1,0 und der Geschossflächenzahl mit 2,0 wie im bestehenden Planungsrecht erhalten. Diese Vorgaben gewährleisten eine angemessene Verdichtung des Kerngebiets.

Für die "Fläche für Gemeinbedarf" wurde im ursprünglichen Planentwurf auf eine Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet, da die z. Zt. festgelegten Werte GRZ 0,4 und GFZ 0,8 durch die bestehenden Baustrukturen bereits überschritten werden.

Im Zuge des ersten Verfahrens wurde seitens des Fachdienstes Bauen und Wohnen des Kreises Coesfeld in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass durch die vorgenannte Festlegung nur ein „einfacher“ Bebauungsplan vorliege (die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann jeweils nach der Vorprägung durch die Umgebung). Zur reibungsfreien künftigen Abwicklung wird die GRZ im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neustraße GesundheitsCampus“ im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf 0,8 festgesetzt, was der ursprünglichen Festsetzung des vorherigen Bebauungsplans entspricht.

Die bislang zugrundeliegende BauNVO aus dem Jahr 1977 wird durch die aktuelle BauNVO aus dem Jahr 1990 ersetzt. Dadurch ergibt sich eine leicht erhöhte zulässige Geschossfläche, da Flächen aus Nicht-Vollgeschossen nicht mit eingerechnet werden müssen.

Diese geringfügige potentielle Verdichtung ist angesichts der umgebenden baulichen Situation und der Innenstadtlage städtebaulich vertretbar.

### 8.3 Bauweise

Für das Kerngebiet bleibt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise bestehen. Gebäude müssen somit ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden. In der Fläche für Gemeinbedarf wird gem. der Festsetzungen des Ursprungsplans die Bauweise nicht definiert. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht de facto eine geschlossene Bauweise, die durch die Grundriss- und Kubaturfestlegungen vorgegeben wird.

### 8.4 Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen im über den VEP hinausgehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch Baugrenzen definiert. Die bisherige Fassung des Bebauungsplanes setzte zur Mühlenstraße eine Baulinie mit der Absicht fest, diesem Abschnitt der Fußgängerzone eine klare Fassung zu geben. Die Festlegung der Baulinie wird in diesem Bereich aus dem Ursprungsplan übernommen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie beispielsweise Eingangsüberdachungen aus gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten zugelassen werden, wie es auch die BauO NRW vorsieht. Hier ist aber zu beachten, dass eine lichte Durchgangshöhe von 2,50 m gewährleistet bleibt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und -linien bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten im Kerngebiet sowie die des Krankenhauses auf der Fläche für Gemeinbedarf sichergestellt.

### 8.5 Dachform und –neigung

Zur Betonung des innerstädtischen Charakters des Kerngebietes an der Mühlenstraße und der Anbindung an die Altstadt wird hier die im bestehenden Planungsrecht (künftig: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) vorhandene Vorgabe für die Dachneigung von 40°-50° übernommen.

Der nördliche Flügel des GesundheitsCampus traufständig zur Mühlenstraße, soll ebenfalls zur Mühlenstraße hin ein geneigtes Dach – hier mit einer Dachneigung von 57° (+/- 3°) – erhalten. Rückwärtig verfügt dieses Gebäude ebenfalls über ein Flachdach. Der First dieses Gebäudeflügels nimmt die Traufhöhe des Gebäudeteils entlang der Neustraße auf. Die Traufe des Gebäudeteils entlang der Mühlenstraße nimmt in etwa die Traufe des angrenzenden Bestandsgebäudes wieder auf.

Zur Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse und aufgrund einer einheitlichen Gestaltung im Zusammenspiel mit den gerasterten Fassaden sind entlang der Neustraße flache Dächer geplant.

### 8.6 Materialien

Die in den Gestaltungsfestsetzungen angeführten Maßnahmen zur Gestaltung der Baukörper zu Außenwandflächen, Dacheindeckung etc. werden getroffen, um eine harmonische Einheit der neuen Bebauung zu erzielen, sowie eine verträgliche Einpassung in die Strukturen des Stadtquartiers zu gewährleisten.

Die Gestaltung der Baukörper soll der ortsüblichen Bauweise mit Klinker und Vormauersteinen entsprechen.

## 8.7 Abstandsflächen

Im ersten Verfahrensschritt 2007 wurde seitens des Fachdienstes Bauen und Wohnen des Kreises Coesfeld darauf hingewiesen, dass den vorliegenden Planunterlagen nicht entnommen werden konnte, wie die Gebäude-Abstandsflächen zueinander liegen. Der Fachdienst weist darauf hin, dass die gesetzlich vorgegebenen Maße zwingend einzuhalten sind.

Der Neubau des GesundheitsCampus löst Abstandsflächen aus.

Durch die unmittelbare Anbindung an die umgebenden Kerngebiete der Innenstadtlage im nördlichen Bereich an der Mühlenstraße wird davon ausgegangen, dass hier (Nordseite des GesundheitsCampus) die Abstandsfläche gem. § 6 (5) Satz 2 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche der Mühlenstraße mit dem Faktor 0,25 H berechnet wird.

Die Ostseite des GesundheitsCampus entlang der Neustraße grenzt an ein Misch- und an ein Allgemeines Wohngebiet. Daher wurde hier die Abstandsfläche gem. § 6 (5) Satz 1 BauO NRW zur Öffentlichen Verkehrsfläche der Neustraße mit dem Faktor 0,4 H berechnet.

Zur Verdeutlichung der Lage der Abstandsflächen wurde ein Übersichtsplan durch das Vermessungsbüro Mertens erstellt, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist (Anlage 4\_Abstandsflächendarstellung).

Die erforderlichen Abstandsflächen können, wie vorangehend beschrieben, in Richtung der Neustraße und Mühlenstraße im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich fallen die Abstandsflächen auf bestehende technische Gebäude des Krankenhauses wie Brennstofflager, Lager Technik, Kamin etc.

Die hier vorliegenden Bestandsnutzungen dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Der Umstand, dass die Abstandsflächen des GesundheitsCampus auf die technischen Gebäude fallen, löst daher keinerlei wechselseitige Beeinträchtigungen für diese Nutzungen aus und kann daher im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens dispensiert werden.

Sollten in der Zukunft die technischen Gebäude des Krankenhauses entfernt und durch eine neue Bebauung ersetzt werden, so ist die Abstandsflächenregelung im Zuge dieser Baumaßnahmen neu zu überprüfen und zu bewerten. Die dann neu geplanten Gebäude unterliegen dann den gesetzlichen Festlegungen des § 6 BauO NRW.

## 9. Belange des Umweltschutzes

### 9.1 Altlasten und Belange des Bergbaus

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt und aufgrund der Vornutzungen auch nicht zu vermuten. Der Bereich wird als unbedenklich eingestuft. Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau). Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies in den Hinweisen berücksichtigt.

### 9.2 Immissionsschutz

Der von Rettungsfahrzeugen auf der Neustraße verursachte Lärm wird als akzeptabel eingestuft. Im Sinne einer Sozialadäquanz muss er auf dem bestehenden Straßennetz hingenommen werden, insbesondere da der Einsatz der Rettungskräfte dem Allgemeinwohl dient.

Im Zuge des ersten Verfahrens wurde in der Stellungnahme des Kreises Coesfeld (vormals Bezirksre-

gierung Dezernat 53, vormals Staatliches Umweltamt) darauf hingewiesen, dass ein Nachweis des Immissionsschutzes für die Stellplätze entlang der Neustraße zu den gegenüberliegenden Wohnhäusern erfolgen muss.

Aus diesem Grunde wurde vom Vorhabenträger ein Immissionsschutz-Gutachten (Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung des GesundheitsCampus am St. Marien-Hospital in Lüdinghausen) beim Büro Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz, in Auftrag gegeben, welches dieser Begründung als Anlage beigefügt ist (s. h. Anlage 1\_Schallgutachten vom 30.04.2015).

Fazit dieses Gutachtens ist, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und in den ungünstigen Nachtstunden am maßgeblichen Immissionsort unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen am Tag mindestens 2 dB. Zur Nachtzeit sind keine schalltechnisch relevanten Vorgänge zu erwarten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB überschreiten, sind nicht zu prognostizieren.

Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.

Zur Einhaltung der Immissionswerte gibt das Gutachten vor, dass die Öffnungszeiten der Praxen etc. auf 21:30 Uhr zu beschränken sind, um An- und Abfahrtsverkehr in den Nachtzeiten ab 22:00 Uhr abschließen zu können.

Von einer relevanten Vorbelastung durch weitere Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ist nach Inaugenscheinnahme vor Ort an diesen Immissionsorten nicht auszugehen, sodass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht zu prognostizieren ist. Auf eine nähere Untersuchung kann daher aus Sicht der Verfasserin des Immissionsschutz-Gutachtens verzichtet werden.

Anderweitige Immissionen (Geruch, Erschütterung, Blendung o.ä.) sind nicht zu erwarten.

## **10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Umweltprüfung**

### **10.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Zu klären ist bei Planaufstellungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Bereits durch den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Neustraße" sind sehr flächenintensive Versiegelungen zulässig, die Zahl der Biotopwertpunkte im Bestand dürfte äußerst gering sein. Durch die Klassifizierung als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB entfällt für das nun anstehende Planverfahren das Erfordernis eines Eingriff-Ausgleichs.

Im Zuge des Planverfahrens ist im Sinne des europäischen Artenschutzes zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Der Artenschutz ist nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft bereits heute bebaute, im Zuge der Realisierung der geplanten Baumaßnahme durch Abriss freizuräumende und überplante, innerstädtische Grundstücke, die bereits zum Großteil versiegelt sind.

Gegebenenfalls wertvolle Grün- und Gehölzstrukturen sind im betroffenen Planbereich nicht vorhanden. Im Zuge des Ausbaus der Straße und der straßenbegleitenden Stellplätze muss vorhandener Baumbestand in geringfügigem Maße entfernt werden und wird durch neue Anpflanzungen von die Straße begleitenden Bäumen strukturiert ersetzt.

Der Planbereich wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans erfasst. Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete berührt. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht betroffen.

## 10.2 Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter, hier Messtischblatt Lüdinghausen, 4210 Quadrant 2).

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW bietet der im Plangebiet vorhandene Biototyp "Gebäude" potenziell geeigneten Lebensraum für 7 Fledermausarten sowie 6 Vogelarten.

Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist bereits aufgrund der großflächigen Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt gewesen.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung (Baugenehmigungsverfahren) zu beachten. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass, falls wider Erwarten geschützte Tierarten aufgefunden werden (z.B. beim Abriss bestehender Gebäude oder im Zuge des Ausbaus der Straße und der straßenbegleitenden Stellplätze / des Entfernens von vorh. Straßenbäumen), die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld zu verständigen ist.

Es ist festzustellen, dass sämtliche zum Abriss vorgesehenen Gebäude bislang ununterbrochen genutzt werden, so dass wegen der damit verbundenen Störungen nicht mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen ist. Auch als Brut- oder Nahrungsraum kommt der Bereich keinesfalls in Betracht, so dass eine Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen nicht zu erwarten ist.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (s. Protokoll Anlage 3\_ASP) hat somit ergeben, dass es nicht absehbar ist, dass Verstöße gegen die Verbote der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG vorliegen.

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgen keine weiteren Vorgaben oder Maßnahmen zur Grünordnung.

## 10.3 Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, da auch keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung dienen soll, erfolgt die Aufstellung nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Daher kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der vorbeschriebenen Umstände begrenzt und vertretbar.

## 11. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Zum Schutz der vorhandenen Skulptur an der Kreuzung Neustraße – Mühlenstraße wird diese im Zuge der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans demontiert und nach der Errichtung des Gebäudes wieder aufgebaut.

## 12. Flächenbilanzierung

Flächen des Plangebiets

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil des Plangebiets
Gesamtfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	7.273	100 %
davon:		
Kerngebiet	762	10,5 %
Fläche für Gemeinbedarf	2.919	40,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. ST)	1.327	18,3 %
Fläche Gesundheitszentrum im VEP	2.265	31,1 %

## 13. Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Zwischen der Stadt Lüdinghausen und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem ist die Realisierung des Bebauungsplans durch das konkrete Bauvorhaben festgeschrieben.

## 14. Kosten

Alle durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neustraße Gesundheits-Campus“ ausgelösten Kosten (Planung und Ausführung) sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Die Übernahmeverpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Stadt Lüdinghausen entstehen durch die Realisierung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine unmittelbaren Kosten.

- 15. Anlagen**    Anlage 1\_Schallimmissionsprognose  
                    Anlage 2\_Stellplatznachweis  
                    Anlage 3\_ASP vB-Plan Neustraße Gesundheits-Campus  
                    Anlage 4\_Abstandsflächendarstellung

Entwurf,  
Münster, 09.07.2015

**Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Architekten + Stadtplaner**

Tannenbergr. 23 in 48147 Münster  
Tel. 0251-92522-4  
Fax. 0251-92522-8  
info@dlp-architekten.de