

Einwender A

Lüdinghausen, 27.07.2015

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3/Planung
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neustraße GesundheitsCampus“

Sehr geehrter Herr Borgmann,
sehr geehrter Herr Blick-Weber,

von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch das uns gehörende Grundstück Mühlenstraße 31 erfasst, auf dem seit einigen Jahren *eine orthopädische Praxis* betrieben wird, *ein Sanitätshaus* sein Ladengeschäft führt und in den Obergeschossen 3 Wohnungen vorhanden sind.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes haben wir folgende Anmerkungen bzw. stellen wir folgende Änderungsanträge:

1. Für den Bereich unseres Grundstückes ist bisher eine zweigeschossige Bebaubarkeit vorgesehen. Dagegen sind die Grundstücke für den Gesundheitscampus östlich und südlich unseres Grundstückes dreigeschossig bis hin zur tatsächlich vorhandenen Viergeschossigkeit im Bereich des Krankenhauses dargestellt.
Die auf der Westseite unseres Grundstückes anschließende Familienbildungsstätte ist bereits dreigeschossig ausgeführt, ebenso die Bebauung auf der uns gegenüberliegenden Seite der Mühlenstraße.
Wir beantragen daher, dass unser Grundstück ebenfalls dreigeschossig ausgewiesen wird.

Das entspricht der tatsächlich vorhandenen bzw. geplanten Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und sollte dann konsequent auch als städtebauliches Ziel für unser Grundstück festgesetzt werden.

Wir planen im Moment keine Baumaßnahme in diesem Sinne, halten es aber für richtig, dass uns diese Option für die Zukunft dann auch eingeräumt wird.

2. Nach Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weisen Sie zunächst für unser Grundstück ein Kerngebiet (MK) aus, was auch unsere Zustimmung findet.

Ausgeschlossen sein sollen „sonstige Wohnungen“, darunter verstehen wir allgemeine, nicht betriebsbezogene Wohnungen im Erdgeschoss der erfassten Grundstücke.

Im Moment hätten wir mit dieser Festsetzung keine Probleme, weil das der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Angesichts der im GesundheitsCampus neu zu schaffenden großen Flächen für Praxen und Büros haben wir jedoch die Sorge, dass auf Dauer die Praxisräume in unserem „Hinterhaus“ nicht mehr attraktiv sein könnten, da sie in der zweiten Reihe liegen.

Wir bitten Sie daher, für diese Teile unseres Grundstückes, die nicht direkt an die Mühlenstraße angrenzen, auch eine „normale“ Wohnnutzung zusätzlich zuzulassen. Sollte hier also auf Dauer kein Praxisbetrieb mehr aufrecht erhalten bleiben können, muss hier eine Umnutzung zum Wohnen möglich sein.

3. Mit dem Krankenhaus und den Betreibern der zentralen Heizanlage gab es bereits Korrespondenz über die Lautstärke, die am Tage und in der Nacht von dem Betrieb der Heizanlage ausgeht. Es mag so sein, dass die Lärmgrenzwerte im Moment knapp eingehalten werden. Unsere Mieter klagen jedoch weiterhin über eine stetige Lärmbelästigung.

Wir haben die Bitte, dass mit der Neuorganisation der Gebäudeheizung im Zusammenhang mit dem Neubau des GesundheitsCampus die Lärmentwicklung begrenzt wird durch entsprechende technische Dämmmaßnahmen.

4. Bauabwicklung GesundheitsCampus

Mit dem Abbruch alter Gebäude und dem anstehenden Neubau sind sicher auch Störungen für unseren Praxisbetrieb verbunden.

Hier bitten wir, mit dem Vorhabenträger rechtzeitig Absprachen im Durchführungsvertrag zu treffen, die einen zügigen Bauablauf, die Minderung von Störungen und möglichst wenig Eingriffe in die Erreichbarkeit unseres und anderer Grundstücke entlang der Mühlenstraße zum Inhalt haben.

Zur Prüfung, ob Sicherungsmaßnahmen an bestehen bleibenden Nachbargebäuden erforderlich werden, sollte vorher deren tatsächlicher Zustand von einem Fachmann aufgenommen werden und der Statiker und

andere Planer des Neubaus hierzu Aussagen über notwendige
Sicherungsmaßnahmen treffen.

Zu einem Gespräch über die gesamte Thematik stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Einwender A