



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 26.04.2007 Nr. 1 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/577/2007	
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 02.04.2007	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.04.2007		Vorberatung

Beratungsgegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "MediZentrum"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen,

- die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „MediZentrum – Neustraße“
- 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:

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 2.3.2007 in der Zeit vom 12.3. bis einschließlich 26.3.2007 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 7.3.2007 beteiligt.

a) Stadt Olfen, Schreiben vom 27.3.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Stadt Olfen weist darauf hin, dass in den Verfahrensunterlagen nicht ersichtlich sei, wie sich die überörtliche Bedeutung auf die Strukturen der umgebenden Städte und Gemeinden – insbesondere hinsichtlich der ärztlichen und fachärztlichen Grundversorgung – auswirken werde. Die Nutzungsabsichten und die sich daraus ergebenden Bedarfsfragen sollten hierzu	Zunächst einmal schafft die Stadt Lüdinghausen „nur“ die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Gebäude am Krankenhaus, in welchem Arztpraxen (gem. dem mittlerweile vorliegenden Entwurf für den Durchführungsvertrag) im Umfang zwischen 400 und 900 m ² ansiedeln können. Aktuell geplant sind 450 m ² Praxisflächen im 1. Obergeschoss der südlichen Hälfte (2.

eingehend untersucht und konkretisiert werden. Da die Stadt Olfen darum bemüht ist, ihren Bürgerinnen und Bürgern eine angemessene örtliche Grundversorgung zu gewährleisten, macht sie bereits jetzt Bedenken geltend, soweit hier negative Wirkungen zu befürchten sind.	Bauabschnitt), je nach Vermarktungserfolg könnten die etwa 400 m² des 2. Obergeschosses als Wohnungen bzw. Praxen ausgebaut werden. Anlage 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt insgesamt vier größere und drei kleinere Praxen. Abhängig von der Ausstattung (Empfang, Wartezimmer, Behandlungszimmer, Röntgen etc.) kann der einzelne Flächenbedarf der Praxen auch deutlich größer sein, so dass sich die Gesamtzahl verringert. Für den Standort besteht bereits seit 1986 Planungsrecht für die Gemeinbedarfseinrichtung Krankenhaus – mit entsprechender Ärzteausstattung. Zudem sind gem. § 13 BauNVO Arztpraxen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in jedem Allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet der Innenstadt sogar als komplette Gebäude – bspw. als Ärztehäuser – zulässig, somit könnten in Lüdinghausen rein planungsrechtlich jederzeit zahlreiche Arztpraxen eröffnen. Dennoch ist die Anregung insofern nachvollziehbar, dass keine Verdrängungssituation zu den Nachbarstädten und -gemeinden aufgebaut werden soll. Es liegt in der Natur der Sache, dass gerade ein MediZentrum dazu geeignet ist, mehrere Praxen zu bündeln. Eine grundsätzliche Vorgabe für die Ärztedichte geben die „Bedarfsplanungsrichtlinien Ärzte“ des Bundesausschusses der Ärzte und Krankenkassen. Diese orientieren sich – auf Ebene der Kreise bzw. der kreisfreien Städte – an raumordnungsspezifischen Planungskategorien (Agglomerationsräume, verstädterte Räume, ländliche Räume). Somit gibt es einen gewissen Regelungsmechanismus über die Kreisgrenzen hinweg, innerhalb der Kreise besteht jedoch Niederlassungsfreiheit. Zur Zeit gibt es (vorab überschlägig ermittelt) in Lüdinghausen 1,91 Ärzte und in Olfen 1,23 Ärzte je 1.000 Einwohner. Dies ist letztlich auch Ausdruck einer etwas höheren Zentrumsfunktion, zumal das Krankenhaus naturgemäß ein Magnet für medizinische Dienstleistungen darstellt. Es ist aber davon auszugehen, dass voraussichtlich insbesondere auch bereits ortsansässige Ärzte in das neue MediZentrum ziehen, die die Synergie-Effekte nutzen wollen, somit würde zumindest ein Teil der künftigen Mieter aus Lüdinghausen stammen. Hier ist auf ein Schreiben des Krankenhauses hinzuweisen, das die vorbenannte Situation aus fachlicher Sicht erläutert. Inwieweit ein Gutachten die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen (wie man es bspw. beim Einzelhandel kennt) aufzeigen kann, ist fraglich. Weder steht fest, welche Fachärzte ansiedeln, noch weiß man, ob sie aus Lüdinghausen oder
---	---

	dem Umland kommen. Die Anregung der Stadt Olfen um weitere Informationen ist so weit wie möglich berücksichtigt worden. Der Anregung ist insofern gefolgt, dass die Hintergrundinformationen aufgeführt wurden.
--	--

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 4.4.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Bauen und Wohnen weist darauf hin, dass nur für Teilbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, so dass nur ein „einfacher“ Bebauungsplan vorliege (die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann jeweils nach der Vorprägung durch die Umgebung).	In der Tat verzichtet der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die im Westen verbleibende – nicht vom eigentlichen MediZentrum betroffene Restfläche des Krankenhauses auf eine Grundflächenzahl (GRZ), sondern gibt nur eine maximale Dreigeschossigkeit vor. Die bisherige Fassung begrenzte die GRZ auf 0,4 (sie ist de facto bereits überschritten), ließ jedoch auch fünfgeschossige Bauten zu, die nun im Vorentwurf auf maximal drei Geschosse im rückwärtigen Bereich reduziert ist. Zur reibungsfreieren künftigen Abwicklung soll die GRZ jedoch auf 0,6 heraufgesetzt werden. Inwieweit dadurch ein erhöhtes Ausgleichserfordernis ausgelöst wird, ist im Detail zu klären. Der Anregung wird gefolgt.
Es könne den Planunterlagen nicht entnommen werden, wie die Gebäude-Abstandsflächen zueinander gelegen seien. Die gesetzlich vorgegebenen Maße müssten jedoch zwingend eingehalten werden, für eine Abweichung davon liege keine atypische Grundstückssituation vor.	Die Abstandsflächen sind nach den ersten Konstruktionen gewährleistet. Noch vor der Planungsausschuss-Sitzung wird hierzu eine Besprechung mit dem Kreis Coesfeld stattfinden, die diese eigentlich erst im Baugenehmigungsverfahren anstehenden Punkte klären soll. Über die Berücksichtigung der Anregung kann erst nach Detailprüfung entschieden werden.
Die Untere Landschaftsbehörde bittet darum, die Ausgleichsmaßnahme im Grünlandbereich Valve mit ihr vor Ort abzustimmen.	Die Beteiligten sind bereits darauf hingewiesen worden, dass vor Ausführung der Maßnahme (Wiedervernässung einer trockengefallenen Fläche) die Abstimmung mit der ULB vor Ort erfolgt. Der Anregung wird gefolgt.
Die Brandschutzdienststelle weist auf das Erfordernis der ausreichenden Löschwasserversorgung, des zweiten Rettungsweges, der Feuerwehrdurchfahrten, -bewegungsflächen und -wendemöglichkeiten hin.	Hierzu ist mit der Gelsenwasser Kontakt aufgenommen worden, ob die Wasserbereitstellung bereits heute ausreicht, oder ggfs. ein Ausbau stattfinden muss. Alternativ wäre zu prüfen, ob eine Löschwasserentnahme aus der unmittelbar benachbarten Stever erfolgen kann. Hinsichtlich der Feuerwehrdurchfahrten, -bewegungsflächen und -wendemöglichkeiten wird das o.g. Detailgespräch nähere Ergebnisse bringen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) Bezirksregierung Münster, Dez. 53 (Ex-StUA), Schreiben vom 16.4.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das Dezernat Umweltüberwachung der Bezirksregierung weist darauf hin, dass die Stellplätze entlang der Neustraße in geringer Nähe zu der gegenüberliegenden Bebauung angelegt werden, für die im südlichen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Da wegen der Praxen und Läden von einem starken Fahrzeugwechsel auszugehen sei, solle ein schalltechnischer Nachweis der Immissionsschutzwerte erfolgen.	Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte auch zum Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden, da bereits heute in diesem Abschnitt zahlreiche Parkplätze angeordnet sind, und insbesondere während der sensibleren Nachtzeiten kaum noch Fahrzeugwechsel stattfinden. Da das Dezernat 53 jedoch mehr Erfahrung in der Beurteilung dieser Aspekte hat, soll der Lärmschutz tiefergehend geprüft werden. Der Anregung wird gefolgt.

Die St. Marien-Hospital GmbH plant die Errichtung eines MediZentrums mit Wohnungen für betreutes Wohnen, Läden und Praxen in unmittelbarer Nähe und mit Anbindung zum bestehenden Krankenhaus. Hierdurch soll der Standort des Krankenhauses in Lüdinghausen ergänzt und wirtschaftlich gestärkt werden. Die geplanten Nutzungen sollen überörtliche Bedeutung aufweisen, aber ebenso eine Ergänzung der umgebenden Strukturen gewährleisten. Seine Nähe zum bestehenden Krankenhaus macht umfangreiche Synergieeffekte zwischen den artverwandten Nutzungen der ambulanten, stationären und rehabilitativen Krankenversorgung möglich. Nach der derzeitigen Konzeption sowie dem Entwurf des Durchführungsvertrages (**vgl. Anlage**) ist vorgesehen, dass der Investor

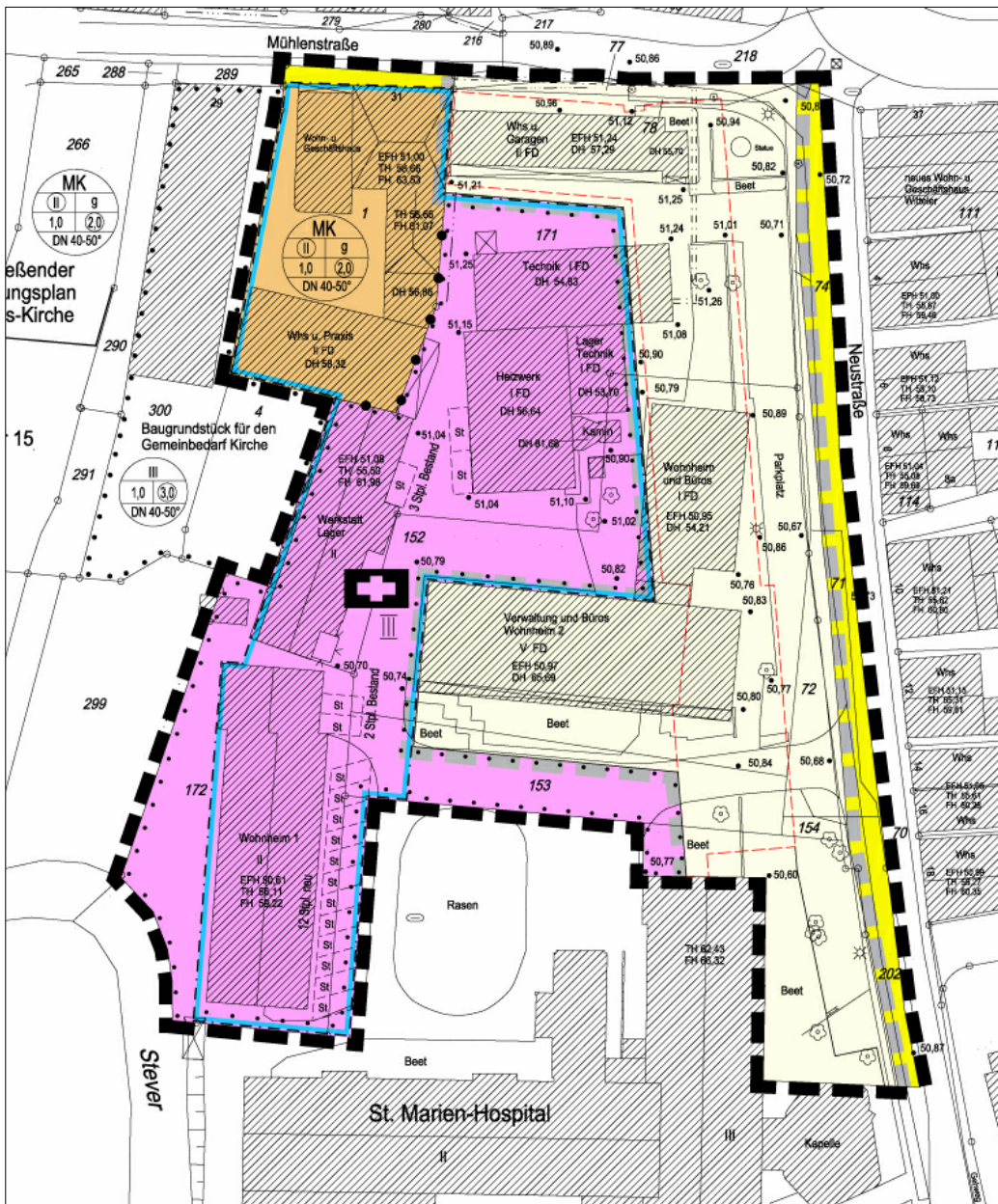
- Arztpraxen,
- (gesundheitsbezogene) Läden sowie
- seniorengerechte Wohnungen errichtet.

Aktuell sind etwa 450 m² der insgesamt 2.300 m² Gesamt-Geschossfläche als Arztpraxen geplant – also etwa 20%.

Dieser verbindliche Bauleitplan besteht aus

- dem eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplan für das MediZentrum (mit Anlage) als „Kern“, der mit seiner Gebäudekonzeption und den Ansichten weitgehend konkrete Vorgaben (mit nur geringen Spielräumen) für den Baukörper trifft,
- dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der umliegende Flächen mit einbezieht, welche nicht das eigentliche Vorhaben betreffen, und
- dem Durchführungsvertrag, der nochmals Vorgaben (Nutzungsart, Spielräume der Flächengrößen) zum eigentlichen MediZentrum trifft und Fristen für die phasenweise Realisierung setzt.

**Ausschnitt aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
(nicht maßstäblich)**



**Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan
(nicht maßstäblich)**

