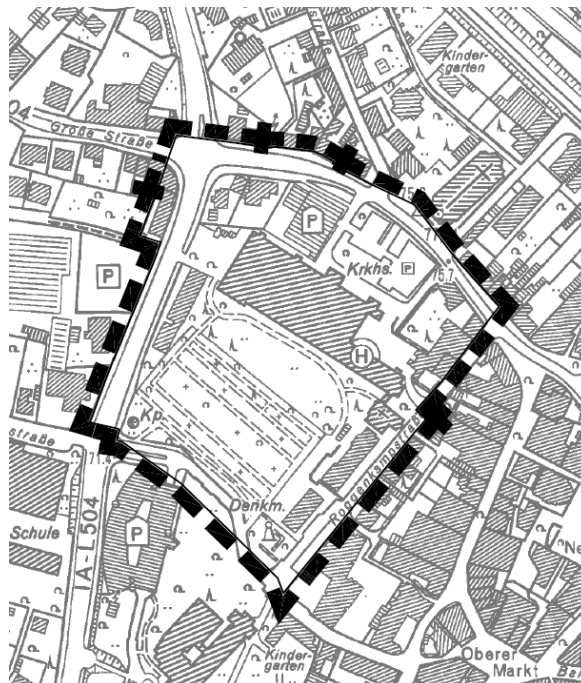


Bebauungsplan Nr. 107b – "Große Straße / St. Elisabeth- Hospital" – Neuaufstellung

– Übersicht der Stellungnahmen –



Die Beschlussfassung über die nachfolgend enthaltenen Stellungnahmen im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Offenlegung nach § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 (2) vom 26. April 2016 bis 25. Mai 2016

ist endgültig. Änderungen, die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in das Planwerk eingearbeitet werden und keine erneute Offenlegung nach § 4 a (3) BauGB bedingen, sind in lila gekennzeichnet.

A 2) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) BauGB beteiligt worden sind:

- Beauftragter für Denkmalpflege, Ibbenbüren
- Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst
- Bischöfliches Generalvikariat Münster
- Deutsche Telekom Technik
- EWE TEL GmbH
- Filiago GmbH & Co. KG
- Handwerkskammer Münster
- Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen

- Kreis Steinfurt
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland
- LWL – Archäologie für Westfalen
- LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- O2 (Germany) – Telefónica
- Regionalverkehr Münsterland GmbH
- Unitymedia NRW GmbH
- Vodafone GmbH Niederlassung Nord-West
- Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück – Netzplanung
- Zentralrendantur der katholischen Kirchengemeinden im Dekanat Ibbenbüren - Mettingen

B 2) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben haben:

Anmerkung: Die Stellungnahmen sind wortwörtlich wiedergegeben.

1. LWL, Archäologie für Westfalen

Stellungnahme

Der Bebauungsplan betrifft einen Bereich, der an den mittelalterlichen Ortskern von Ibbenbüren angrenzt, aber im Wesentlichen im 19./20. Jahrhundert mit dem Ausbau der Roggenkampstraße erschlossen wurde. Auf der Westseite der Roggenstraße entstanden im Schnittpunkt mit der Schulstraße sukzessive seit 1837 die katholischen Volksschulen und 1872 die Rektoratsschule, nach dem 2. Weltkrieg sämtlichst durch Neubauten ersetzt

Auf dem noch im Urkataster von 1823/26 bis auf ein Gebäude unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Bereich, dem Roggenkamp, wurde seit 1838 der Friedhof angelegt, bevor 1916 das Gelände nördlich der Bahn aufgekauft wurde.

Aus kleinen Anfängen hat sich seit 1858 das katholische Elisabeth-Krankenhaus auf dem Grund einer Schönfärberei entwickelt, deren Wohnhaus als erstes Krankenhaus diente und 1889/90 durch einen größeren Neubau ersetzt wurde. Weitere Baumaßnahmen waren der Anbau der noch vorhandenen Kapelle sowie größere Ausbauten und Anbauten bis in jüngste

Zeit. Hinzuweisen ist auf das an der Langen Straße gelegene Wohnhaus (mit unterirdischem Bunker) der vermögenden Familie Wattendorf, die zu den Förderern des Hospitals zählte. 1945 fiel es an das Krankenhaus und wurde nachfolgend abgebrochen. Es gehörte zu den Gebäuden, die nach der Stadterhebung 1721 bevorzugt entlang der Langen Straße entstanden und von dem Wohlstand Ibbenbürens Zeugnis ablegen. Ihm gegenüber lag seit 1722 die Pfarrkirche der katholischen Gemeinde, die 1829-33 durch den bestehenden, im Gegensatz zur Fachwerkkirche des 18. Jahrhunderts jedoch nord-südlich ausgerichteten Neubau ersetzt wurde. Die geplanten Neubauplanungen betreffen im Wesentlichen das Gelände des Krankenhauses, nicht aber den Friedhof südlich davon. Während im Bereich des Krankenhauses nicht mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen ist, gilt dies nicht für die teilweise heute unbebauten Grundstücke entlang der Langen Straße. Sollten diese Flächen ehemaliger Bürgerhäuser überbaut werden, ist der LWL-Archäologie für Westfalen die Dokumentation auftretender Befunde und Funde zu ermöglichen. Weiterhin ist in Betracht zu ziehen, dass Überreste der älteren katholischen Kirche im Straßenbereich noch zu fassen sind. Deshalb wird gebeten, bei Kanalbau- oder Pflasterarbeiten die LWL-Archäologie zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende archäologische Untersuchung eingeplant werden kann.

Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme ist bereits berücksichtigt worden. Unter Hinweis Nr. 1 steht:
„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251 / 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).“
Nach Auffassung der Stadt ist der Stellungnahme damit genügend Rechnung getragen worden.

2. LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Stellungnahme

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107b erweitert die überbaubaren Flächen in Richtung der unter Denkmalschutz stehenden Friedhofsfläche. Bereits mit Datum vom 15.05.1990 wurde vom damaligen Amt für Denkmalpflege angeregt, die überbaubaren Flächen im Bestand festzuschreiben. Mit Datum vom 03.09.1996 wurde der Stadt mitgeteilt,

dass die Entwidmung nicht dazu führt, dass die Denkmalei-
genschaft erlischt.

Im Rahmen der Neuaufstellung strebt nun der Träger des St.
Elisabeth-Hospitals eine Vergrößerung des Krankenhauses
an. Ziel ist es den Standort zu stärken und langfristig für Ibb-
enbüren zu sichern. Aufgrund der Notwendigkeit der Konzen-
tration der Einrichtung an dem Standort wird die Erweiterung
der Baufläche von der LWL – Denkmalpflege, Landschafts-
und Baukultur mitgetragen.

Im Zuge der Baumaßnahme ist aber darauf zu achten, dass
das Denkmal im Randbereich der Erweiterung nicht zerstört
wird. Der große Baumbestand sollte nach Möglichkeit erhalten
werden. Dieser prägt im Besonderen das Erscheinungsbild
des ehemaligen Friedhofes.

Abwägung

Der Inhalt der Stellungnahme ist bereits berücksichtigt worden:
Unter der textlichen Festsetzung Nr. 6 steht:

„Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW sind alle Anlagen,
die in der engeren Umgebung von Baudenkmalern errichtet,
verändert oder beseitigt werden, erlaubnispflichtig, wenn hier-
durch das Erscheinungsbild der Denkmäler beeinträchtigt
wird.

Die hierzu erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei
der Unteren Denkmalbehörde, Stadt Ibbenbüren, Alte Müns-
terstraße 16, 49477 Ibbenbüren zu beantragen und wird die-
ser im Benehmen mit dem LWL – Denkmalpflege, Land-
schafts- und Baukultur in Westfalen erteilt.“

Somit sind alle Bauträger verpflichtet, eine denkmalrechtliche
Erlaubnis für Maßnahmen, die Einfluss auf den denkmalge-
schützten Friedhof haben, einzuholen. Dadurch ist der ausrei-
chende Schutz des Denkmals gewährleistet.

3. O2 (Germany) GmbH & Co. OHG

Stellungnahme

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind
nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die
folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichti-
gen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekom-
munikationslinien zu vermeiden:

Durch das oben genannte Plangebiet verläuft eine unserer
Richtfunkverbindungen. Damit es zukünftig zu keinen Interfe-
renzen kommt, sollte entlang dieser Richtfunktrasse, im Be-
reich des Plangebietes, folgenden Bauhöhen nicht überschrit-
ten werden:

Link 305556918 (Magenta)

max. Bauhöhe 30 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des

Links +/- 3 m. (Trassenbreite)

Die unteren Abbildungen zeigen eine Übersichts- und eine De-
tailkarte vom Planungsgebiet. In den Abbildungen ist das Plan-

gebiet mit einer dicken orangen Linie gekennzeichnet. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHB (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus). Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einer Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Die Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien finden Sie auf einem separaten Blatt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäude, die im Bereich der Richtfunkverbindung errichtet werden dürfen, besitzen entweder eine über Normalhöhennull begrenzte Bauhöhe (86,5 m beim Parkhaus) oder eine maximal zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen. Beide Festsetzungen ermöglichen keine Bauhöhen von über 30 m über dem Geländeniveau. Die deutlich höhere Erweiterung des Krankenhauses erfolgt auf der Südseite des Gebäudes, so dass diese nicht mehr in den Schutzstreifen der Richtfunkverbindung ragt. Da davon ausgegangen wird, dass die zur Errichtung benötigten Kräne ebenfalls südlich des Gebäudes aufgestellt werden und somit nicht in den Schutzbereich der Richtfunkverbindung reichen, wird von weiteren Hinweisen abgesehen.

4. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück – Netzplanung

Stellungnahme

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.04.2016 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 107 b hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der SWTE Netz GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.
Das im Plangebiet vorhandene 10 kV-Erdkabel bitten wir gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen.
Das Grundstück der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstation „Elisabeth-Hospital“ ist im Original des

Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen.

Die Zuwegung zur v.g. Transformatorenstation muss auch für Großfahrzeuge und Großgeräte (weiterhin) gesichert bleiben. Im Plangebiet verlaufen Niederspannungs-Erdkabel, Straßenbeleuchtungs-Erdkabel, Steuerkabel, MD-Erdgasleitungen und ND-Erdgasleitungen, die der örtlichen Versorgung dienen. Wir bitten, im Original des Bebauungsplanes auf die Versorgungseinrichtungen hinzuweisen.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Ibbenbüren, Telefon 05451 58-0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der SWTE Netz GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist teilweise bereits Bestandteil der Planes. Die im Gebiet liegenden 10-kV-Leitungen sind bereits im Plan eingetragen, eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist bereits ausgewiesen. Weitere Ausweisungen diesbezüglich werden als nicht erforderlich angesehen, da die Baugrenzen so gefasst sind, dass die Zuwegung zur Transformatorstation erhalten bleibt. Die Bereiche der Transformatoren sind durch das Symbol für Anlage für Elektrizität eindeutig gekennzeichnet, so dass eine weitere Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen nicht notwendig ist. Diese würde in der Plandarstellung auch nicht zu erkennen sein, da sie unter den vorher genannten Symbolen liegen würde.

Des Weiteren steht unter dem Hinweis Nr. 4: „Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden, Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Tel. 05451 / 583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451 / 9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451 / 9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der

Örtlichkeit anzuzeigen.“

Dadurch wird ausreichend auf möglicherweise vorhandene Versorgungseinrichtungen hingewiesen und das Vorgehen bei Bauarbeiten vorgegeben.

C 1) Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

- öffentliche Versammlung am 7. April 2016 im Rathaus

Anmerkung: Die im Rahmen der öffentlichen Versammlung vorgebrachten Anregungen und gestellten Fragen wurden wortwörtlich aus dem Protokoll zur öffentlichen Versammlung zitiert. Auf die Beifügung des Protokolls wird deshalb verzichtet. Weitere eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind wortwörtlich wiedergegeben.

1. Frage/Anregung

Frage/Anregung: Ist der in der Parkanlage befindliche Torbogen des alten Kesselhauses von der Planung betroffen?

Beantwortung: Der Torbogen ist betroffen. Er soll jedoch als prägendes Element erhalten bleiben und wird deswegen versetzt.

2. Frage/Anregung

Frage/Anregung: Wird die zukünftige Fläche für die Radiologie am neuen Standort „St. Elisabeth“ ausreichen?

Beantwortung: Die Radiologie sei ein kritischer Bereich. Mit dem neuen Magnetresonanztomografen ist bereits ein Teil der Radiologie vom Standort „Bodelschwingh“ zum „St. Elisabeth-Hospital“ verlegt worden. Es wird zukünftig nur noch einen Computertomografen (CT) geben. Im Falle eines Ausfalls / einer Wartung sei das Fehlen abfangbar. Es besteht theoretisch die Möglichkeit zur Erweiterung um einen weiteren CT.

3. Frage/Anregung

Frage/Anregung: Es handle sich eigentlich um vier verschiedene Maßnahmen, nicht um ein Gesamtprojekt: Erweiterung des Gebäudes, Ausbau der Krankenfahrt, neue Parkplatzsituation, Änderung der Verkehrsführung.

Beantwortung: Nach Ansicht der Stiftung handelt es sich um ein Gesamtprojekt, da alles in Zusammenhang steht. In der Eingangsebene muss man tätig werden, was aber nicht zwangsläufig eine Änderung darstellt. Aktuell kann nur ein Krankenwagen abgefertigt werden, so dass weitere Krankenwagen teilweise warten müssten. Durch die Erweiterung wäre es möglich, zwei Krankenwagen gleichzeitig abzufertigen.

4. Frage/Anregung

Frage/Anregung:

Es herrschte Unverständnis im Bereich des Parkhauses:
Ermöglicht die Stadt mit dem Bebauungsplan die Erhöhung
der Parkpalette auf 12m? Wird damit der aufkommende
Parkplatzbedarf befriedigt werden können?

Beantwortung:

Die Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht ein Gebäude
mit einer maximalen Höhe von rund 12m. Eine Angabe von
zulässigen Vollgeschossen macht insbesondere bei Parkhäusern
und Parkpaletten städtebaulich keinen Sinn. Zudem wurden
die Baugrenzen weiter gefasst. Aktuell gibt es jedoch keine
konkreten Planungen zur Erweiterung der bestehenden
Parkpalette.

Der Bebauungsplan setzt nur einen Rahmen für die Kubatur
des Parkhauses, gibt jedoch keine Auskunft über die innere
Aufteilung. Somit kann nicht gesagt werden, ob mit einer potentiellen
Erweiterung die Anzahl der Stellplätze steigt. Hierfür
bedarf es einer Detailplanung. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes
stehen derzeit ausreichend Flächen zur Verfügung.
Die Abwicklung der Verkehrs wird derzeit gutachterlich geprüft.

C 2) Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB:

- Offenlegung der Planunterlagen im FD Stadtplanung in der Zeit vom
26.04.2016 bis 25.05.2016

Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind wortwörtlich wiedergegeben.

1. Eigentümerin eines Grundstückes an der „Großen Straße“, anwaltlich vertreten

Stellungnahme

Hiermit teilen wir mit, dass wir die rechtlichen Interessen der ...
vertreten. Die Vollmachtserklärung liegt bei.

Namen und kraft Vollmacht unserer Mandantschaft erheben
wir folgende **Einwendungen** gegen den Bebauungsplan Nr.
107 b "Große Straße - St. Elisabeth-Hospital":

I.

1. Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin des Grundstücks
..., das eine Gesamtfläche von 1.742 m² umfasst.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, einem Wohn-
und Geschäftshaus sowie einem Geschäftshaus bebaut. Es
sind 1.140 m² Wohn- und Nutzfläche vorhanden, die sich auf
11 Wohnungen, 3 Büro-/Praxiseinheiten und eine Gastronomie-
einheit aufteilen, wobei Wohnungs- und Teileigentum besteht.

Das Büro- und Praxisgebäude wurde 1959, die anderen Gebäude
1983 errichtet. Das Geschäftshaus von 1959 wurde

1990 umfassend modernisiert. Die Häuser weisen insgesamt einen guten Zustand auf.

Das Objekt ist vollständig vermietet bzw. eigengenutzt. Es befindet sich direkt nordwestlich angrenzend an das St.-Elisabeth-Hospital und westlich angrenzend an das zum Hospital gehörende Parkhaus.

2. Die Festsetzung im nunmehr ausgelegten Bebauungsplan ermöglicht ein Parkhaus mit einer max. Höhe von 86,5 m über Normalhöhennull. Zudem wurden die Baugrenzen für das Parkhaus weiter gefasst, um eine Vergrößerung des Parkhauses zu ermöglichen.

3. Am 06.12.1984 wurde entsprechend dem als **Anlage 1** beigefügten Schreiben des Rechtsanwaltes ... vom 20.12.1984 zwischen unserer Mandantschaft und dem Kuratorium des St. Elisabeth-Hospitals Ibbenbüren als damaliger Bauherrin folgende Vereinbarung zum Parkdeck getroffen:

1. Das Parkdeck wird entsprechend dem im Erörterungstermin vorgestellten Modell mit der Änderung errichtet, dass die Überdachungen der überdachten Parkdecks so weit in Richtung auf das Bauvorhaben ... erweitert werden dürfen, dass die an der Mitte zu verlegenden Auf- und Abfahrrampen zu den westlich gelegenen, nicht überdachten Parkflächen zum Zwecke der Erlangung von Winterschutz überdacht sind. Ferner ist die Nulllinie für die Höhe mit dem Niveau der Einfahrt zum Grundstück ... anzunehmen.

Das St. Elisabeth-Hospital wird den Eheleuten ... eine neue, diese Anforderungen berücksichtigende Schnittzeichnung zur Verfügung stellen.

2. Die Entwässerung hat durch Vorrichtungen (Roste und Gullys) zu erfolgen, die beim Überfahren keine störenden Geräusche verursachen (Klappern etc.).

3. Die entlang der Grundstückseinfahrt ... ca. parallel zu dieser verlaufene aufgehende Wand der Parkanlage wird in ihrer Gesamthöhe mit dem Verblendmauerwerk des Anwesens ... farblich entsprechenden Verblendmauerwerk aus Verblenden der Fa. ..., Gas-Kohle-Brand, versehen, das mit oben liegender Rollschicht abzuschließen ist. Die so versehene Wand ist anschließend in gleicher Höhe in südlicher Richtung zur Abstimmung der unter Niveau gelegenen Parkfläche weiter zu führen.

4. Die dem Grundstück ... zunächst gelegenen, westlichen Parkflächen der Parkdeckanlage werden täglich in der Nachtzeit ab 22:00 Uhr für Parkbenutzer gesperrt, und zwar mittels technischer Einrichtungen (Schränke etc.), die die Effektivität der Sperrung gewährleisten.

5. Im Bereich der Grundstücke Kanalstraße/Schulstraße wird eine Grenzbegradigung gem. notariellem Vertrag des in der Anlage beigefügten Entwurfes durchgeführt; die Vereinbarung

dieser Bestätigung werden erst wirksam, wenn der Vertrag laut beigelegtem Entwurf rechtswirksam geschlossen ist.
6.“

Da die Bauherrin zunächst nicht entsprechend der Vereinbarung mit unserer Mandantschaft baute, kam es in der Folgezeit zu einer umfangreichen Korrespondenz betreffend das Parkhaus.

Schließlich wurde die als **Anlage 2** weiterhin gültige Vereinbarung vom 22.05.1985 geschlossen und diese mit dem als **Anlage 3** beigelegten Schreiben des damaligen Bevollmächtigten der Familie ... vom 28.05.1985 an das Kuratorium des St. Elisabeth-Hospitals Ibbenbüren übersandt.

Vereinbart wurde danach u.a., dass die Eheleute ..., Rechtsgänger unserer Mandantschaft, einer um 50 cm höher errichteten Außenwand der Parkdeckanlage zustimmen und hierfür eine Schadensersatzzahlung erhalten. Hintergrund hierfür war, dass die Eheleute ... durch die höhere als die genehmigte Außenwand der Parkdeckanlage in ihren nachbarlichen Rechten verletzt wurden.

Dies gilt damit erst recht für eine Außenwand der Parkdeckanlage von 86,5 m über Normalhöhennull und höher.

II.

Im Einzelnen:

Der Bebauungsplan Nr. 107 b „Große Straße – St. Elisabeth-Hospital“ enthält bzgl. der Festsetzungen betreffend das oben genannte Parkdeck einen erheblichen Abwägungsfehler/-mangel zu Lasten unserer Mandantschaft und kann daher soweit keinen Bestand haben.

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich in verkehrstechnischer Hinsicht auf die verkehrstechnische Untersuchung des Planungsbüros Hahm aus Osnabrück vom 25.04.2016. Das Planungsbüro war damit beauftragt zu prüfen, ob die geplanten Erweiterungen des St. Elisabeth-Hospitals um zwei neue Gebäudekomplexe (Gebäude V und VIII) südlich an das bestehende Klinikgebäude mit dem vorhandenen Parkplatzangebot realisiert werden können.

Der Untersuchung zugrunde gelegt wurde ein aktuelles Parkplatzangebot von 107 Einstellplätzen in dem Parkdeck und einem Angebot von 52 Einstellplätzen auf dem Parkplatz am Haupteingang unmittelbar vor den Gebäuden. Ferner wurde davon ausgegangen, dass weitere Stellplätze für Mitarbeiter, Ärzte und für den Lieferverkehr vorhanden seien und der Parkplatz vor dem Hospital überwiegend von den Besuchern und Patienten genutzt wird. Insgesamt wurde von 318 Stellplätzen ausgegangen.

Ferner wurde davon ausgegangen, dass gem. Verkehrserzeugungs-berechnung im Bestand ein Bedarf an 50 Einstellplätzen für Besucher und 139 Einstellplätzen für Mitarbeiter, insgesamt also 189 Einstellplätze benötigt werden.

Zur Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplanten Erweiterungen im Bereich der Kunden-, Beschäftigungs- und Anlieferverkehre wurde das Programmsystem „VerBau“ der hessischen Straßenbauverwaltung genutzt. Auf dieser Basis wurde der künftige Stellplatzbedarf als durch die 318 vorhandenen Einstellplätze gedeckt angesehen. Insbesondere betreffend der Parkplatzsituation vor dem Hospital mit dem an das Grundstück unserer Mandantschaft angrenzenden Parkhaus und mit Parkplätzen vor dem Haupteingang wurde Folgendes festgehalten:

„Der Parkplatz vor dem Hospital weist 159 Einstellplätze auf. Wird unterstellt, dass 129 belegt werden, wird unterstellt, dass von den zukünftig erwarteten Zuwächsen in der Parkplatznachfrage nur die Besucher zusätzlich auf dem Parkplatz vor dem Hospital parken, dann werden ca. 25. Einstellplätze mehr belegt. Dadurch entsteht ein Parkplatzbedarf von 154 Einstellplätzen gegenüber 159 vorhandenen Einstellplätzen.

...

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Parkplatz Zu- und Ausfahrt sowie der Ausfahrt der Rettungsausfahrt ergab jeweils eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes für die Ausfahrten und eine sehr gute Verkehrsqualität für die Große Straße.

Maximale Rückstaulängen beschränken sich auf eine Fahrzeuglänge.

Aus verkehrsplanerischer Sicht können keine Bedenken gegen die Erweiterung des Hospitals festgestellt werden.“

2. Auf diese verkehrstechnische Untersuchung gestützt beinhaltet die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107 b „Große Straße – St. Elisabeth-Hospital“ auf Seite 11 die Annahme, dass eine „ausreichende Anzahl an Parkplätzen ... als gegeben angesehen werden“ kann und „die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen“ gewährleistet ist.

Hierzu in Widerspruch stehend wird dann unter Punkt 4. der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107 b „Große Straße – St. Elisabeth-Hospital“ auf Seite 12 Folgendes ausgeführt:

„Für das Parkhaus wird eine Maximalhöhe von 86,5 m über Normalhöhennull festgesetzt. Diese orientiert sich an den umliegenden Mischgebieten entlang der „Großen Straße“, in denen eine dreigeschossige Bebauung möglich ist. Die derzeitige Bebauung, sowohl auf der Südseite, als auch auf der Nordseite der „Großen Straße“ weist schon heute eine ähnliche Bauhöhe auf. Zudem stellt das Krankenhausgebäude den prägenden Baukörper vor Ort dar, so dass das Parkhaus im Ver-

gleich lediglich als Ergänzung dieser Struktur angesehen werden darf.“

Ferner heißt es unter Punkt „Baugrenzen und Baulinien“:
„Die Anfahrt für Krankentransporte soll im Rahmen der Planung ebenso erweitert werden. Dazu werden die Baugrenzen entlang der Nordseite des Krankenhauses entsprechend angepasst. Um die Vergrößerung des Parkhauses zu ermöglichen, werden auch hier Baugrenzen entsprechend ausgeweitet. Die Ausweitung ist sinnvoll, um somit dem potentiell auftretenden Verkehrsaufkommen gerecht zu werden.“

3. Eine Abwägung mit den Belangen unserer Mandantschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Korrespondenz aus den Jahren 1984/1985, geht aus der Begründung nicht hervor. Wären die Belange unserer Mandanten berücksichtigt worden, dürfte das Parkhaus baulich – weder in der Höhe noch im Umfang der bebaubaren Fläche – nicht erweitert werden, zumal dies auch die verkehrstechnische Untersuchung, die der Bebauungsplanbegründung zugrunde liegt, nicht hergibt.

Wenn als Begründung für die Festsetzung einer Maximalhöhe von 86,5 m über Normalhöhennull die Bebauung auf der Südseite und der Nordseite der Große Straße herangezogen wird, beinhaltet dies zugleich, dass die Bebauung unserer Mandantschaft westlich des Parkhauses und damit unmittelbar angrenzend an das Parkhaus nicht berücksichtigt wurde. Wäre dies ausreichend berücksichtigt worden, wäre festgestellt worden, dass das Gebäude unserer Mandantschaft lediglich aus zwei Vollgeschossen, einem Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss besteht und damit nicht die max. Höhe der Festsetzung für das Parkhaus erreicht.

Unabhängig davon impliziert allein der Widerspruch zwischen Bebauungsplanfestsetzung und diesem zugrunde liegenden verkehrstechnischen Gutachten, dass die Annahmen des Gutachtens voraussichtlich nicht korrekt sind.

Dies gilt insbesondere für die Annahme, dass durch die Erweiterung des Hospitals zwar zusätzliche Verkehre in der Parkplatzzu- und -ausfahrt auftreten, Rückstaulängen jedoch nicht zu befürchten seien und aus verkehrsplanerischer Sicht daher keine Bedenken gegen die Erweiterung des Hospitals festgestellt werden können. Aus Erfahrung weiß unsere Mandantschaft, dass die Rückstaulängen bereits bei dem derzeitigen Verkehrsaufkommen enorm hoch sind. Es ist daher davon auszugehen, dass sich diese noch weiter erhöhen, sobald sich der Krankenhausbetrieb Richtung „Große Straße“ verlagert. Auch ist davon auszugehen, dass sich der Stellplatzbedarf insbesondere betreffend das Parkhaus um mindestens 50 % erhöhen wird. Dies wird darauf zurückzuführen sein, dass die zusammen zu führenden Krankenhäuser im Verhältnis zuein-

ander eine Besucherzahl von 2/3 zu 1/3 aufweisen. Damit werden die bislang andere Parkplätze anfahrenenden 1/3 der Besucherzahlen des alten Krankenhausteils nunmehr auch das Parkhaus in der Nachbarschaft unserer Mandantschaft aufsuchen.

Die verkehrstechnische Untersuchung lässt ferner außer Betracht, dass gerade die Abteilungen wie das MRT, die Röntgenabteilung und die Dialyse in die unmittelbare Nähe zum Grundstück unserer Mandantschaft verlagert werden und gerade diese Abteilungen ein besonders erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweisen.

4. Schließlich ist bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen auch von einer erhöhten Lärmbeeinträchtigung unserer Mandantschaft durch den zusätzlichen Verkehr auszugehen. Auch diese Lärmbelästigung wurde in der Abwägung des Bebauungsplans Nr. 107 b nicht ausreichend bzw. überhaupt nicht berücksichtigt. Hierzu ist unter Punkt 3.3 lediglich Folgendes ausgeführt:

„Da die Verkehrsanlagen nicht geändert werden und es zu keiner erheblichen Zunahme des Verkehrs kommt, ist mit keinem zusätzlichen Immissionen in diesem Bereich zu rechnen.“

5. Letztlich wird eingewandt, dass bei einer durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Aufstockung des Parkhauses eine erhebliche unzumutbare Verschattung des Grundstückes unserer Mandantschaft eintritt. Das Parkhaus liegt in östlicher Richtung zu dem Grundstück unserer Mandantschaft und nimm damit die Sonne bis in die Mittagsstunden.

6. Festzuhalten ist, dass der Bebauungsplan erhebliche Abwägungsfehler enthält und damit insbesondere hinsichtlich der Verkehrssituation und den damit zusammenhängenden Festsetzungen zu den Stellplätzen und dem Parkhaus in dieser Form nicht haltbar ist. Entweder die verkehrstechnische Untersuchung ist nicht zu beanstanden. Dann widerspricht die Bebauungsplanbegründung jedoch dieser Untersuchung, indem eine Parkhauserweiterung vorgesehen ist. Oder aber die verkehrstechnische Untersuchung ist fehlerhaft. Dann bildet sie als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung einen Abwägungsmangel.

Abwägung

Den oben angeführten Einwendungen wird nicht entsprochen. Dies geschieht aus folgenden Gründen:

Die privatrechtliche Abmachung zwischen der Mandantschaft und dem Kuratorium des St. Elisabeth-Hospitals aus den Jahren 1984/1985 besitzt gegenüber der Behörde keine bindende Wirkung. Die Vereinbarung bindet lediglich die beiden Parteien, auf die Durchführung des Bauleitplanverfahrens hat sie

keine Auswirkung. Dementsprechend kann aus dieser kein Anspruch des Einwendenden auf Änderung des Planentwurfs gegenüber der Behörde abgeleitet werden. Rechtsansprüche seitens der Mandantschaft könnten lediglich gegenüber der anderen Vertragspartei geltend gemacht werden, haben jedoch keine Auswirkung auf die weitere Planung. Bei dem hier vorliegenden Planentwurf handelt es sich um eine Angebotsplanung, die Entwicklungen und bauliche Änderungen ermöglicht.

Des Weiteren wird auf etwaige Abwägungsfehler/-mängel hingewiesen. Diese können zum Verfahrensstand der Offenlegung jedoch noch nicht aufgetreten sein, da eine gerechte Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen untereinander und gegeneinander gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch zum Zeitpunkt der Offenlegung noch nicht durchgeführt wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange vorgetragen, die zu einer grundsätzlichen Planänderung geführt hätten.

Der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und die Beteiligung der betroffenen Behörden eröffnet Betroffenen die Möglichkeit, ihre Belange in einem Zeitraum von einem Monat bei der Behörde vorzutragen. Nach Ende dieser Frist (26.04.2016-25.05.2016) werden die aufgeführten öffentlichen und privaten Belange gewichtet und gerecht gegeneinander und untereinander abgewägt. Auf einen möglichen Verfahrensfehler im Schritt der Abwägung hinzuweisen ist daher hinfällig.

Ferner wird in der Stellungnahme darauf eingegangen, dass der entstehende Stellplatzbedarf, welcher mit der Erweiterung des Krankenhauses auftritt, durch die derzeit vorhandenen Stellplätze gedeckt sind. Es wird beschrieben, dass die Begründung teilweise dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens widerspricht und die mögliche Erweiterung des Parkhauses mit dem ansteigendem Stellplatzbedarf des Krankenhauses begründet wird. Dem wird seitens der Stadt widersprochen. Das Verkehrsgutachten dient u.a. dem Nachweis der benötigten Stellplätze für die aktuell geplante Erweiterung des Krankenhauses. Dieser Bedarf ist auch mit den heute vorhandenen Einstellplätzen gedeckt. Dies ist durch das Verkehrsgutachten belegt. Mit dem „potentiellen Verkehrsaufkommen“, wie es in der Begründung beschrieben ist, sind zusätzliche Verkehre, die durch andere bauliche Maßnahmen entstehen können, gemeint. So sind etwa die Baugrenzen des Gebäudes entlang der „Weststraße“ erweitert worden und hierdurch ist die Möglichkeit geschaffen baulich tätig zu werden und das Gebäude zu vergrößern. Es könnte zu einer Zunahme des

Verkehrs kommen, welcher dann nicht mehr auf den vorhandenen Stellplätzen abgewickelt werden kann. Des Weiteren befinden sich nördlich des Krankenhauses Mischgebietsflächen, die derzeit nicht bebaut sind. Sollten diese bebaut werden, entsteht auch hier ein Stellplatzbedarf, der nachgewiesen werden müsste. Dies könnte in einem erweiterten Parkhaus geschehen. Zudem ist für das Gebäude, welches heute als Parkhaus dient, keine ausschließliche Parkhausnutzung festgeschrieben. Lediglich das Grundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. So besteht auch die Möglichkeit einer Nutzungskombination, etwa aus Parken in den unteren Geschossen und einem Ärztezentrum auf den oberen Etagen. Auch hierdurch würde gegebenenfalls zusätzlicher Verkehr entstehen, der auf den dann neu entstehenden Parkflächen abgewickelt werden kann. Ein moderner Zuschnitt würde zudem der einwendenden Partei dienlich sein, da dadurch die Fahrtzeit innerhalb des Parkhauses verkürzt werden würde und somit weniger Lärm und Schadstoffe emittiert werden würden. Insgesamt ist im Bebauungsplan nachzuweisen, dass die Möglichkeit zur Schaffung der notwendigen Stellplätze besteht. dies ist durch das vorliegende Gutachten erfolgt. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Als nächster Punkt wird die Belastbarkeit der Zu- und Abfahrten an der „Großen Straße“ in Frage gestellt. Die Stadt folgt dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung und sieht die Funktion der Straße als nicht gestört an. Zukünftige Bauprojekte, die Einfluss auf diesen Bereich nehmen, müssen die Funktionsfähigkeit gesondert nachweisen.

Ein weiterer Aspekt, auf den in der Stellungnahme eingegangen wird, ist die Gebäudehöhe und die Verschattung der angrenzenden Grundstücke. Die Anwaltschaft legt dar, dass das Bestandsgebäude der Mandanten nicht die Höhe aufweist, die ein neues Parkhaus bei maximalem Ausbau besitzen würde. Der Bestand nutzt jedoch derzeit nicht die vollen Möglichkeiten aus, die durch den Bebauungsplan festgesetzt sind und werden sollen. Heutzutage besitzt das Gebäude zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürften die Mandanten jedoch noch ein weiteres Vollgeschoss errichten. Da das Gebäude bereits heute eine Höhe von über 10 Metern aufweist, würde eine Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss die maximal zulässige Höhe eines Parkhauses mindestens erreichen, wenn nicht überragen. Die Stadt geht bei der Festsetzung der maximalen

Gebäudehöhe nicht vom Ist-Zustand, sondern vom maximal zulässigen Maß aus. Der Aspekt der Verschattung wird durch die Einhaltung von Abstandsflächen, deren Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt, entkräftet. Ein neu errichtetes Gebäude muss die Abstandsflächen, die in § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) geregelt sind, einhalten. Die aktuelle Planung grenzt die derzeitigen Baumöglichkeiten sogar ein. Derzeit könnte dort ein bis zu acht Vollgeschossen hohes Gebäude entstehen. Mit der Festsetzung einer Maximalhöhe von 86,5 m über Normalhöhennull wird dieses Maß deutlich reduziert, so dass die Betroffenen von dieser Planfestsetzung deutlich profitieren.

Bei dem aktuellen Verfahren handelt es sich in diesem Bereich um eine reine Angebotsplanung. Es werden keine konkreten, bereits jetzt geplanten Projekte damit ermöglicht. Weitergehende Fragen zum Thema Immissionsschutz oder dem künftigen Verkehrsaufkommen, die an einem konkreten Bauvorhaben geknüpft sind, müssen ggfls. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens untersucht werden. Sie sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

D 2) Eigene Veränderungsvorschläge (Verwaltung, Planer) zum Satzungsbeschluss

- Seitens der Verwaltung bzw. des Planers wird der Vorschlag vorgetragen, die Baugrenze im nordöstlichen Bereich auf dem Flurstück Gemarkung Ibbenbüren, Flur 128, Flurstück 174 zu erweitern. Der Eigentümer des Grundstückes ist mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, zukünftig eine bauliche Entwicklung der Fläche durchführen zu können. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze erweitert. Da diese Änderung im Einverständnis der Eigentümer erfolgt und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann auf eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB verzichtet werden. Dem einzigen unmittelbaren Nachbarn wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Betroffene Träger öffentlicher Belange, in diesem Fall die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, wurden nicht erneut um Stellungnahme gebeten, da entlang der vom TÖB aufgeführten Richtfunktrasse bereits vorher eine maximale Geschossanzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt war und diesbezüglich im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 107b – Große Straße / St. Elisabeth-Hospital – keine Bedenken geäußert wurden.