



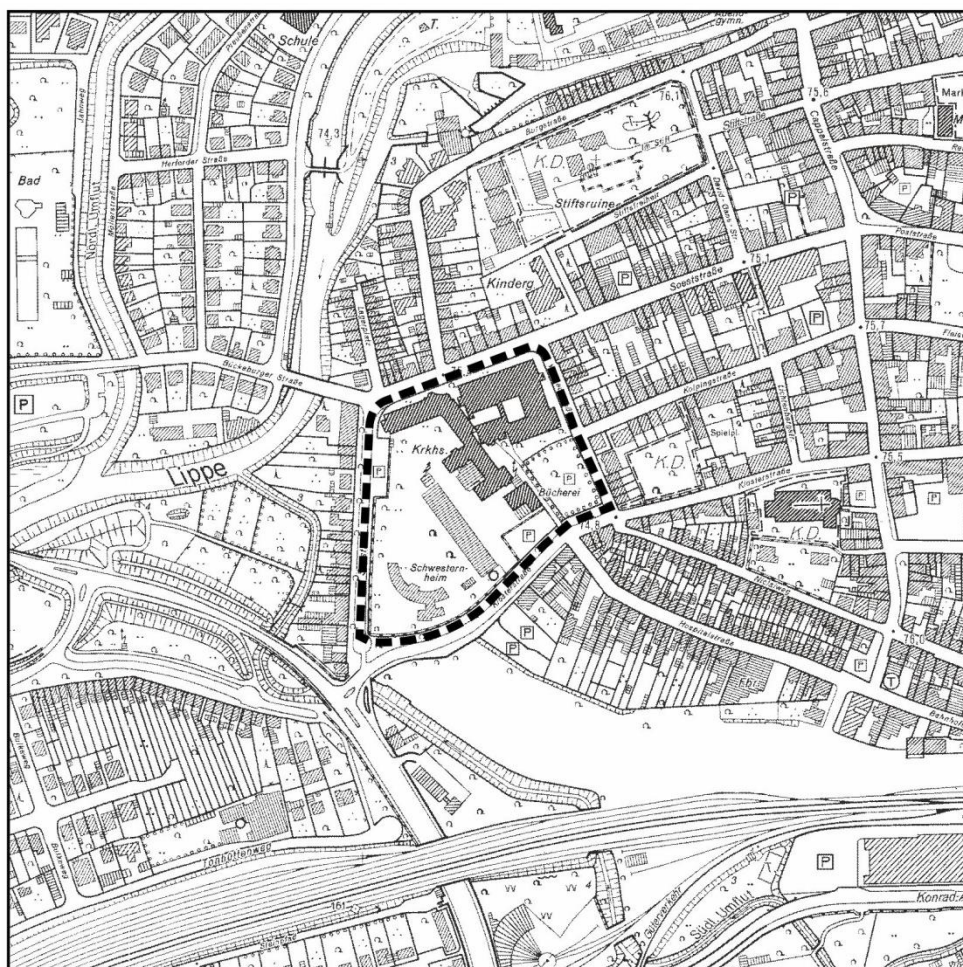
STADT **LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 1a – 3. Änderung „Kath. Krankenhaus“

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planvorgaben	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
1.2.1	Flächennutzungsplan	3
1.2.2	Regionalplanung	4
1.2.3	Vorhandene Bebauungspläne	4
2	Planverfahren.....	5
3	Ausgangssituation und Planungsziel	6
3.1	Beschreibung des Planungsraums	6
3.2	Anlass und Planungserfordernis	7
3.3	Ziele des Bebauungsplans	8
4	Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen	9
4.5	Grünflächen.....	10
4.6	Boden, Natur und Landschaft.....	10
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	10
5	Gestaltungsvorschriften	11
6	Erschließung.....	12
6.1	Äußere Erschließung	12
6.2	Ruhender Verkehr	12
7	Ver- und Entsorgung	12
7.1	Versorgung.....	12
7.2	Entwässerung.....	12
8	Naturschutz und Landschaftspflege	12
8.1	Naturschutzrechtliche Abwägung	12
9	Artenschutz.....	13
10	Immissionsschutz	14
10.1	Verkehrslärm.....	14
10.2	Anlagenbezogener Immissionsschutz	14
11	Altlasten	15
12	Bodenordnung.....	15
13	Hochwasserschutz	15
14	Denkmalschutz/Archäologie.....	16
15	Flächenbilanz.....	17
16	Kosten	17

1 Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a – 3. Änderung „Kath. Krankenhaus“ wird, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt.

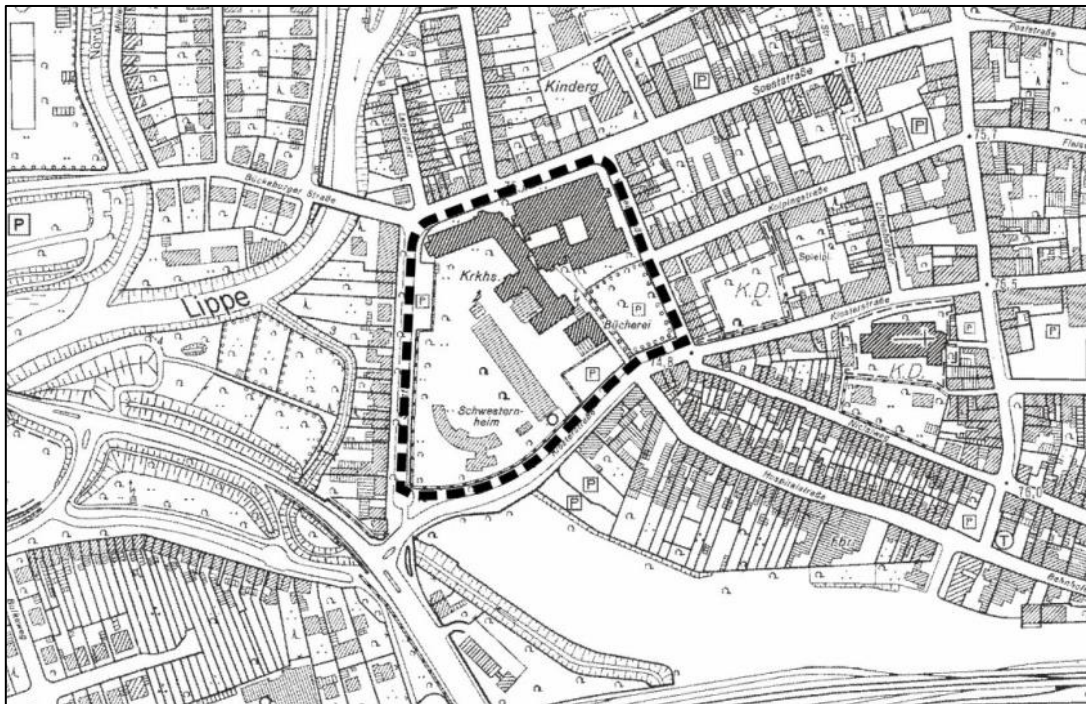


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1a – 3. Änderung

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

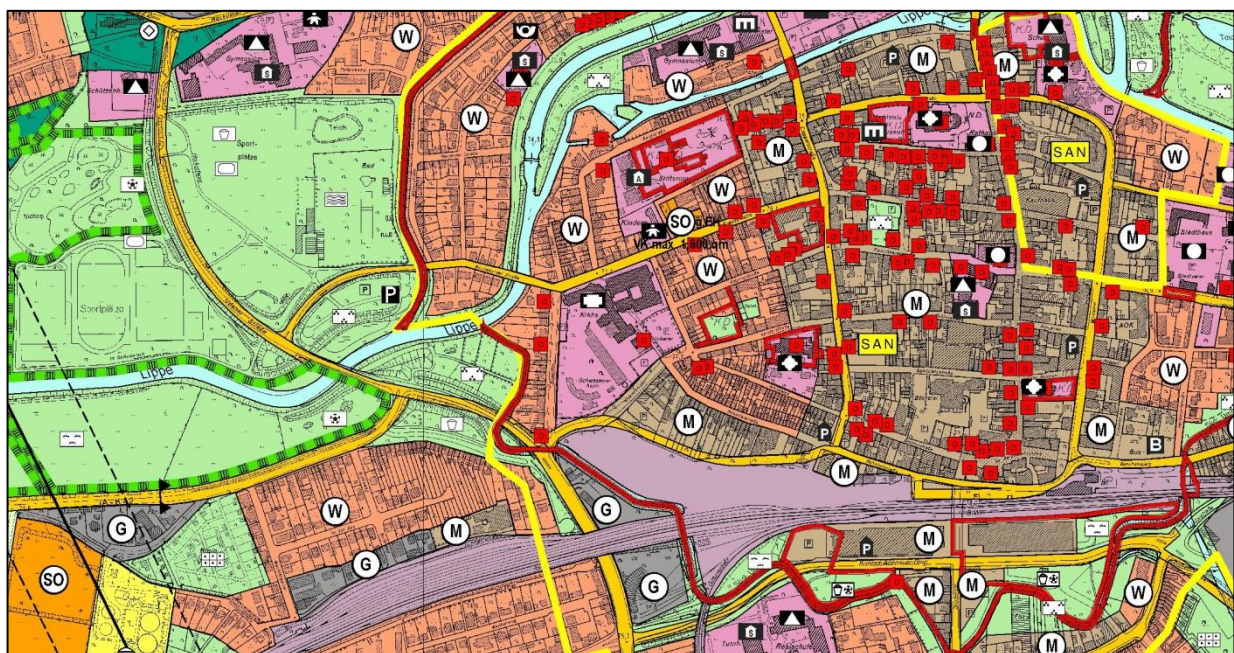


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Der aufzustellende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.2 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan Arnsberg (Stand: März 2012) ist die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

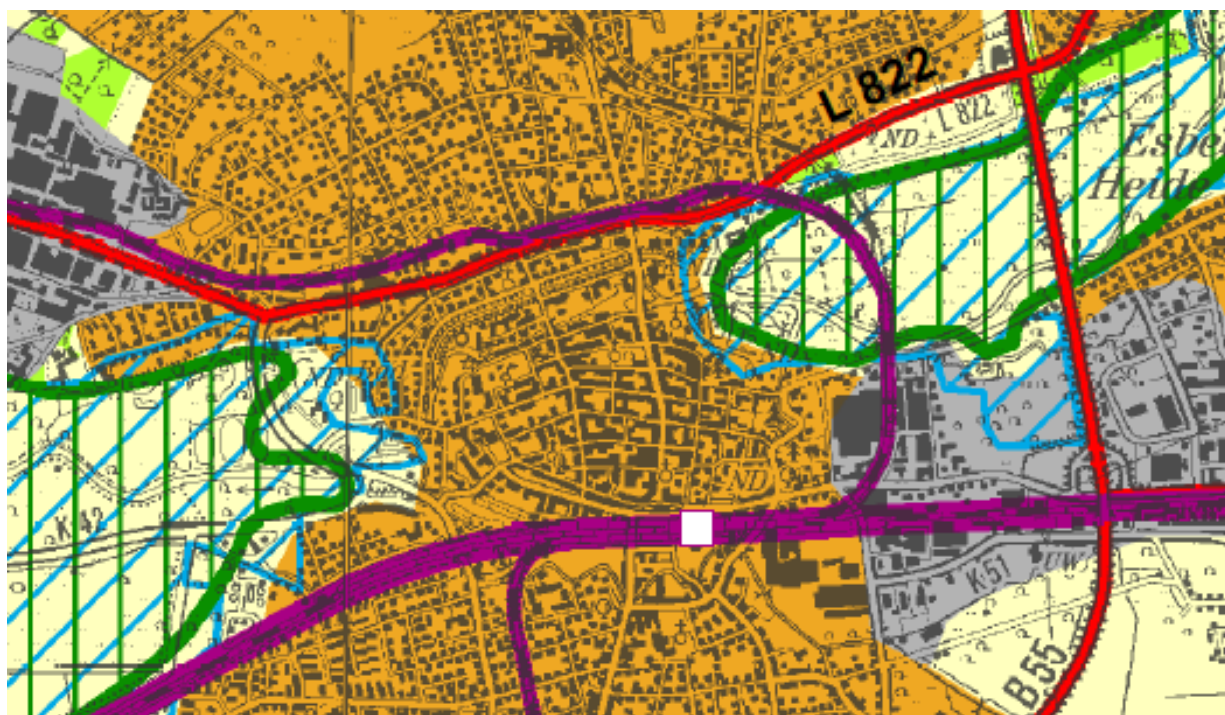


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg

1.2.3 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1a „Kath. Krankenhaus“ sowie den Bereich der 2. Änderung. Letztere Pläne setzen für den Bereich ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus fest. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 1a – 3. Änderung "Kath. Krankenhaus" treten innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (rechtsverbindlich seit dem 27.09.1967) sowie der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 22.10.1998) außer Kraft.

Der aufzustellende Bebauungsplan grenzt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 – 1 „Klosterstraße/Kolpingstraße“ an. Für die Pläne Nr. 139, Nr. 73a und 313 bestehen zurzeit Satzungsentwürfe.

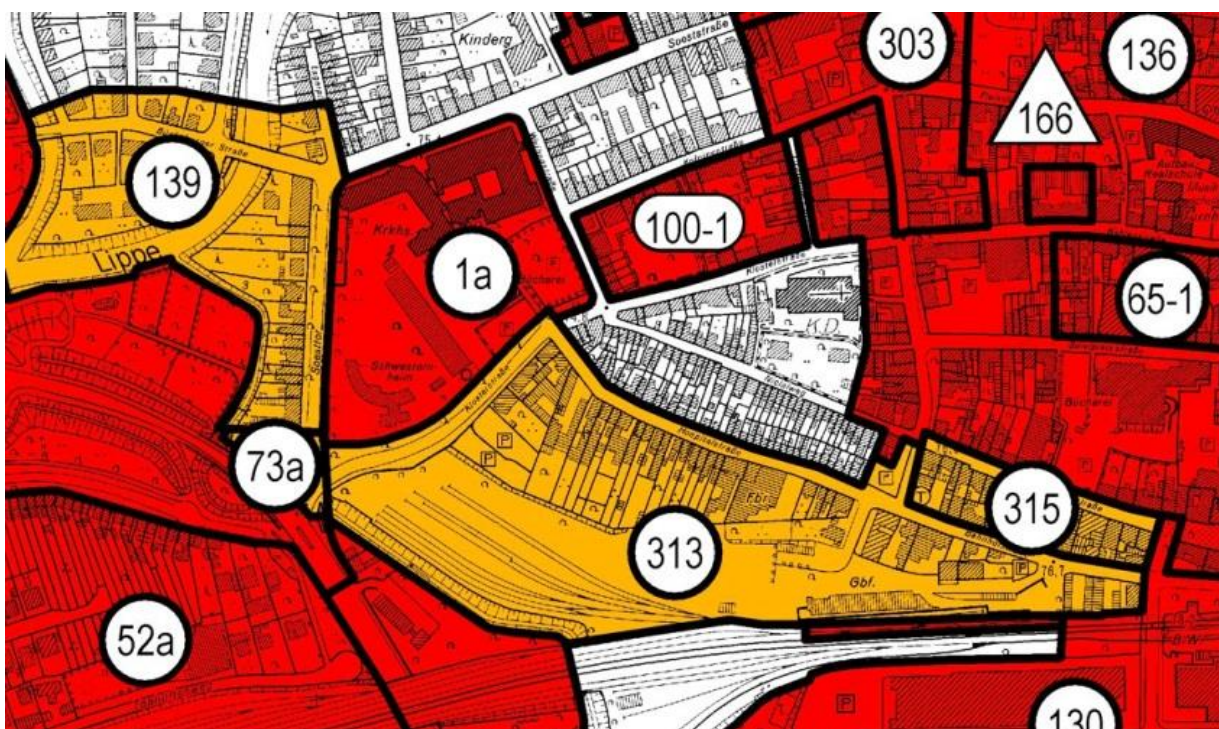


Abbildung 4: angrenzende Bebauungspläne

2 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 08.09.2016 beschlossen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1a "Kath. Krankenhaus" durchzuführen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die im Folgenden genannten Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB:

- die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 20 000 Quadratmeter
- der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

werden erfüllt.

Die Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB soll folgende Verfahrenserleichterungen bieten. Von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt. Ebenso soll auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 16.10.2017 bis 10.11.2017 durchgeführt. Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB fand vom 21.03.2018 bis 25.04.2018 statt.

3 Ausgangssituation und Planungsziel

3.1 Beschreibung des Planungsraums

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des historischen Ortskerns von Lippestadt. Es wird im Norden durch die Soeststraße, im Osten durch die Weihenstraße, im Süden durch die Klosterstraße und im Westen durch die Straße Soesttor begrenzt. Die Umgebung ist überwiegend durch kleinteilige Bebauung mit Wohn- bzw. zum Teil Mischnutzungen geprägt.

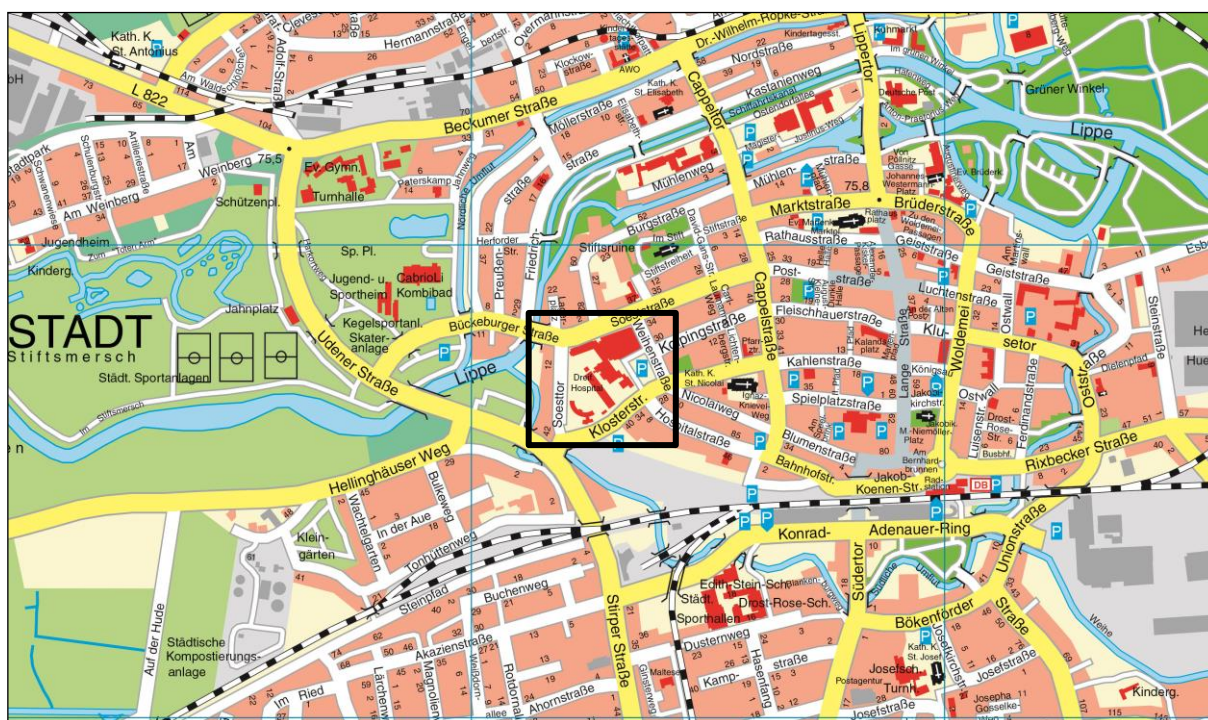


Abbildung 5: Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück des Dreifaltigkeits-Hospitals. Die vorhandenen Gebäude und Anlagen werden durch das Krankenhaus genutzt (Patientenunterbringung, Behandlungsräume, Verwaltung etc.). Einige Räumlichkeiten des Schwesternwohnheims werden durch die Caritas genutzt. Das Grundstück zeichnet sich durch eine sehr heterogene Bebauung unterschiedlicher Baustile und Zeitabschnitte aus. Je nach Bedarf wurde sukzessive erweitert und an- bzw. umgebaut. Die Dachformen bestehen aus Steil- und Flachdächern (bei den jüngeren Gebäuden). Die Gebäudehöhen variieren stark. Dabei ist das Bettenhaus mit dem dazugehörigen Treppenturm mit etwa 27 bzw. 30 Metern mit Abstand das höchste Gebäude auf dem Grundstück. Die weiteren Gebäudehöhen reichen von 6 Metern (Einfahrtshalle RTW) bis etwa 22 Meter. Besonders prägnant ist das Schwesternwohnheim als halbrunder Solitärbau aus den 1960er Jahren. Auf dem Areal ist ein Baudenkmal – die Schau- rothsche Villa – vorhanden.

Der westliche bzw. südwestliche Bereich des Grundstücks ist durch großzügige Grün- und Freiflächen geprägt, während der restliche Teil überwiegend versiegelt ist.

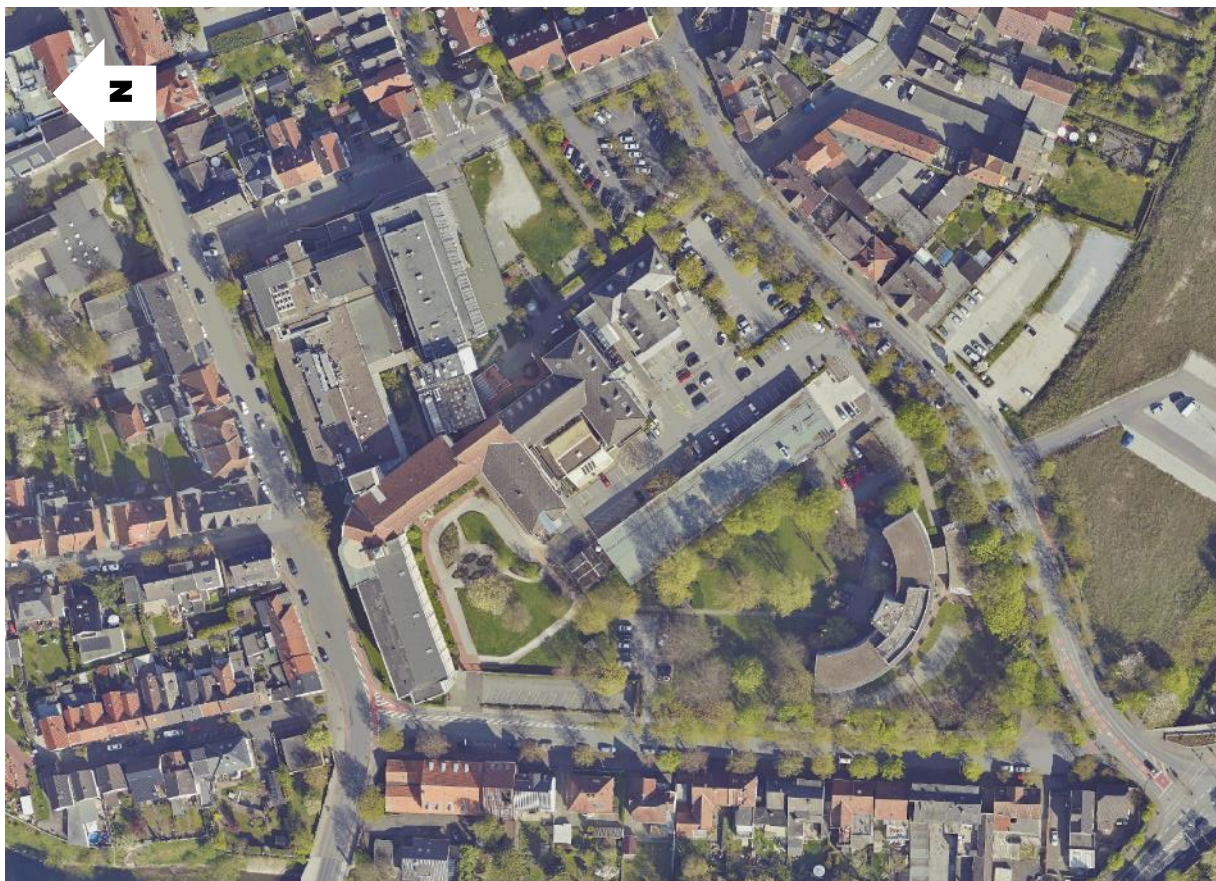


Abbildung 6: Auszug Luftbild (2017)

3.2 Anlass und Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1a – 3. Änderung „Kath. Krankenhaus“ bilden diverse Erweiterungsabsichten des Dreifaltigkeits-Hospitals (DFH).

Das DFH, als Akutkrankenhaus, übernimmt die Grund- und Regelversorgung der Bevölkerung. Im Gegensatz zum evangelischen Krankenhaus Lippstadt legt das Dreifaltigkeits-Hospital seinen Schwerpunkt auf Geriatrie (Altersheilkunde). Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, insbesondere der demographischen Alterung, kann das Dreifaltigkeits-Hospital zurzeit einen deutlichen Zuwachs an Patientenzahlen und Belegungstagen verzeichnen. Die Kapazitäten sind mittlerweile an vielen Stellen vollständig ausgeschöpft. Da auch zukünftig ein steigender Bedarf abzusehen ist, ist eine bauliche Expansion mittlerweile unverzichtbar.

Gleichzeitig meldet auch die Patienten-Heimversorgung gemeinnützige Stiftung (PHV), als Dialysepartner, die eng mit dem DFH kooperiert, Erweiterungsbedarf an. Die Dialyse befindet sich derzeit in der Kolpingstraße in Lippstadt.

Geplant ist u.a. einer neuer, durch Krankenhaus und PHV gemeinsam genutzter Gebäudeflügel am Soesttor, der Raum für eine ambulante Dialyse und zusätzliche Pflegekapazitäten beinhalten soll. Innerhalb einer mehrjährigen Planungsphase wurden durch das DFH verschiedene Standorte für einen gemeinsamen Neubau auf dem Areal geprüft. Der Bereich am Soesttor erweist sich als geeignet, da aus funktionalen Gründen (optimale Patientenversorgung) eine Anbindung an den Altbau – speziell an den Gebäudeteil G – gewährleistet werden muss.

Daneben sind kleinere Erweiterungen (Schließung des Stelzen-Luftraumes an der Ecke Weihenstraße / Soeststraße und eine Verlängerung der Überdachung der Liegendkrankenfahrt an der Weihenstraße) vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Bauvorhaben liegen derzeit nicht vor. Sowohl die geplante Erweiterung des Eckgebäudes Weihenstraße/Soeststraße als auch die Überdachung der Liegendkrankenfahrt befindet sich außerhalb der derzeit festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Der vorgesehene Neubau für die Dialyse liegt ebenfalls zum Teil außerhalb der überbaubaren Fläche. In diesem Bereich ist zudem heute eine Stellplatzfläche festgesetzt.

3.3 Ziele des Bebauungsplans

Das Oberziel der Planung besteht darin, die Weiterentwicklung des Katholischen Krankenhauses zu ermöglichen, da dieses einen zentralen Baustein zur Gesundheitsversorgung der lokalen Bevölkerung sowie der Region darstellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung auf dem Areal des Katholischen Krankenhauses in Lippstadt – insbesondere auch unter Berücksichtigung der Einpassung in den städtebaulichen Kontext – neu zu regeln und zu ordnen. In diesem Sinne werden Flächen für Bebauung, Stellplätze und Grün- bzw. Freibereiche ausgewiesen und gesichert.

Zur Realisierung der oben beschriebenen Bauvorhaben, soll die Baugrenze im Bereich des Stelzenbaus um etwa vier Meter sowie für die Liegendkrankenfahrt in Richtung Weihenstraße versetzt werden. Am Soesttor soll die überbaubare Grundstücksfläche bis an die öffentliche Verkehrsfläche reichen und die vorhandene Stellplatzfläche überplant werden.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Areal des Dreifaltigkeits-Hospitals wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt. Damit wird in dem Bereich zwischen Soesttor, Klosterstraße, Weihenstraße und Soeststraße ein Gebiet definiert, das speziell der Krankenhausnutzung vorbehalten ist. Hierzu zählen Gebäude und Anlagen, die der Bevölkerung für Heil- und Pflegemaßnahmen zur Verfügung stehen sowie notwendige dazugehörige Einrichtungen, wie das Schwesternwohnheim, Caritas, Verwaltung etc.

Die Ausweisung als Sondergebiet „Krankenhaus“ entspricht sowohl dem Bestand als auch den künftig geplanten Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Anteil des Krankenhausareals, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mittels der Grundflächenzahl auf 60% beschränkt.

Unter Berücksichtigung der umgebenden, hauptsächlich wohnbaulich genutzten Grundstücke soll der Versiegelungsgrad des Krankenhausareals entsprechend auf diese Situation abgestimmt werden. Daneben sind mikroklimatische Gründe ausschlaggebend für die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6. Schließlich soll diese Festlegung der zulässigen Grundfläche im Sinne des Patientenwohls auch gewähr-

leisten, dass weiterhin ausreichende Frei- und Grünflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Neben der Ausweisung der Grundflächenzahl wird auch die Höhe der baulichen Anlagen, mittels Festlegung von Oberkanten (bei Flachdachgebäuden), First- und Traufhöhen (bei Gebäuden mit Steildach) beschränkt. Die jeweiligen Parameter definieren sich wie folgt:

TH = maximal zulässige Traufhöhe in Metern, gemessen von der Geländeoberfläche vor dem Haupteingang bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Bei Flachdächern max. zulässige Ortganghöhe

FH = maximal zulässige Firsthöhe in Metern, gemessen von der Geländeoberfläche vor dem Haupteingang bis zur Oberkante des Daches

OK = maximale Oberkante baulicher Anlagen in Metern, gemessen von der Geländeoberfläche vor dem Haupteingang bis zum höchsten Bauteil.

Das Baugebiet wird dabei in unterschiedliche Teilbereiche abgegrenzt. Die jeweils zulässigen Maximalhöhen ergeben sich aus dem Planeinschrieb.

Die Festlegung von Maximalhöhen dient zum Einem dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zum anderen sollen damit nachbarliche Belange berücksichtigt werden.

Die Höhenmaße werden entsprechend des Gebäudebestands festgelegt, sodass dieser gesichert ist, gleichzeitig wird die Höhenentwicklung unter Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung begrenzt. Der geplante Neubau am Soesttor passt sich mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 19 Metern höhenmäßig an den Bestand des Krankenhauses an. Das neue Gebäude soll mit einem Staffelgeschoss im 4. OG versehen werden, welches gegenüber den darunter liegenden Geschossen um 5 Meter von der Grundstücksgrenze zurückspringt. In diesem, im Bebauungsplan abgegrenzten, 5 Meter breiten Bereich wird die maximale Gebäudehöhe auf 14 Meter beschränkt. Damit kann eine bessere Anpassung an die gegenüberliegende Bebauung, die durch Kleinteiligkeit und geringere Gebäudehöhen geprägt ist, erreicht werden.

4.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Das Grundstück des Dreifaltigkeits-Hospitals ist durch eine auffallend heterogene Bauweise geprägt. Um den derzeitigen und zukünftigen baulichen Anforderungen des Krankenhauses gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Um die mögliche überbaubare Grundstücksfläche, welche sowohl den Gebäudebestand umfasst als auch potentielle zukünftige Bauvorhaben zulässt, zu definieren, werden Baugrenzen festgesetzt. Zur Erhaltung des Patientenparks und der großzügigen Grünfläche im Südwesten des Grundstücks, welche sich unter anderem durch einen ansehnlichen Baumbestand auszeichnet, dürfen jene Bereiche nicht überbaut werden. Sie sollen vornehmlich der Erholung der Patienten dienen, sind aber auch ein zentraler Bestandteil in der kleinklimatischen Betrachtung der Altstadt. Inmitten dieses Grünbereichs befindet sich auch das städtebaulich prägnante Schwesternwohnheim. Um diesem besonderen Gebäude Rechnung zu tragen, erfolgt hier eine Baukörperausweisung mittels der Darstellung einer Baugrenze.

Zugleich wird die denkmalgeschützte Schaurothsche Villa mit einer Baulinie eingegrenzt, um die Schutzwürdigkeit auch planungsrechtlich zu unterstreichen.

4.4 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

Die Art der baulichen Grundstücksnutzung mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ bedingt ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Stellplatzbedarfen. Besonders mit Blick auf den ruhenden Verkehr sollen daher – analog zu der

Regelung von überbaubarer Fläche und Freifläche – im Bebauungsplan Festsetzungen zu Abstellmöglichkeiten von Kraftfahrzeugen aufgenommen werden. Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der von Baulinien begrenzten Fläche sind keine Garagen und Stellplätze zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplatzflächen dienen, entsprechend der Planungen des Dreifaltigkeits-Hospitals, u.a. als Kurzzeitparkplätze vor dem Haupteingang bzw. als Park-, Halte- und Bringzone für die neue Dialyse.

Die bis dato auf dem Krankenhausgrundstück vorhandenen Stellplätze an der Straße Soesttor (ca. 25) entfallen zum Großteil mit dem Bau der neuen Dialyse. Eine Kompensation dieser Stellplätze soll nicht im Plangebiet erfolgen. Stattdessen soll eine gemeinsame Parkhauslösung im Zusammenhang mit dem geplanten Stadthausneubau auf zwei benachbarten Grundstücken an der Klosterstraße angestrebt werden. Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt und der Katholischen Kirchengemeinde.

Zur Regelung der Anzahl und Dimensionierung der Zufahrten werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Planzeichnung dargestellt.

4.5 Grünflächen

Die Intention des Ursprungsplans (Rechtsverbindlichkeit seit 1967) die Bauwerke gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen bzw. das Grundstück einzugrünen wird weitestgehend übernommen. So entsprechen die im Änderungsplan festgesetzten privaten Grünstreifen an der Soest-, Weißen- und Klosterstraße sowie am Soesttor in etwa dem heutigen Bestand. Zusätzlich wird eine Grünfläche vor dem Schaurothschen Palais ausgewiesen, um die Blickachse und den repräsentativen Eingangsbereich zu erhalten.

4.6 Boden, Natur und Landschaft

Zum Erhalt des Baum- und Gehölzbestands im südwestlichen Planbereich, welcher das Grundstück zur Straße Soesttor und zur Klosterstraße hin abschirmt, wird hier eine entsprechende Festsetzung getroffen. Ebenso soll die Bepflanzung vor dem Eingangsbereich der Schaurothschen Villa gesichert werden.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Um die Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des Plangebietes sicherzustellen und dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt, dargestellt und auf Grundlage der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 beurteilt worden.

Da die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 zur Tages- und Nachtzeit an den meisten Fassadenfronten überschritten werden, ist passiver Schallschutz erforderlich. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber Außenlärm wurden Lärmpegelbereiche ausgewiesen und je nach Nutzung Schalldämmmaße dimensioniert.

Für schutzbedürftige Räume (vor allem Ruhe- und Bettenräume) sind im gesamten Plangebiet schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten. Durch diese Festsetzungen

6 Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von der Soeststraße im Norden, der Weihenstraße im Osten, der Klosterstraße im Süden und der Straße Soesttor erschlossen. Letztere kann von Kraftfahrzeugen jedoch nur aus Richtung Norden angefahren werden. Die Zufahrten zu den Park-/Stellplatzflächen auf dem Grundstück des Krankenhauses erfolgen von der Weihen- und Klosterstraße sowie vom Soesttor aus. Die Ein- und Ausfahrt für die Rettungswagen befindet sich an der Weihenstraße.

6.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich auf dem Grundstück des Dreifaltigkeits-Hospitals in den zulässigen Bereichen (s. 4.4). Zusätzlich gibt es Möglichkeiten zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets soll über die vorhandenen Strukturen erfolgen.

7.2 Entwässerung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Für die Planung der privaten Grundstücksentwässerung werden die Hinweise gegeben, dass

1. ohne weitere Maßnahmen die Niederschlagsmengen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden können, für die die öffentliche Kanalisation ausgelegt ist. Wenn für die Grundstücksentwässerung höhere Abflussspenden als für die öffentliche Kanalisation angenommen werden sollten, was bei einem sensiblen Objekt wie einem Krankenhaus der Fall sein könnte, wären private Rückhaltungen vorzusehen.
2. sich aus der derzeit noch nicht bekannten Zusammensetzung des Schmutzwassers (bspw. Krankenhauswäscherei) weitergehende Reinigungsanforderungen ergeben können.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

8.1 Naturschutzrechtliche Abwägung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a, Absatz 2 Nr. 4. BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll dem Naturschutz generell Rechnung tragen, indem ein Teilbereich auf dem Grundstück von Versiegelung freizuhalten ist (nicht überbaubare

Grundstücksfläche). Hier befindet sich heute der Patientenpark und eine großzügige Grün- und Freifläche mit Gehölzbestand. Zudem enthält der Bebauungsplan Begrünnungs- und Erhaltungsfestsetzungen für Grünstrukturen, die ferner für die Belange des Naturschutzes bedeutsam sind.

9 Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Anhand der Messtisch-Abfrage im Datenbestand des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind die planungsrelevanten Arten für das Blatt 4316, Quadrant 1 nach den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen ermittelt worden. Der Quadrant bezeichnet jedoch einen sehr großräumigen Bereich, der fast das gesamte östliche Stadtgebiet Lippstadts umfasst. Es wird nicht davon ausgegangen, dass der Bereich des Neubauvorhabens am Soesttor auf dem Krankenhausareal, aufgrund der anthropogenen Überprägung und intensiven Nutzung (versiegelter Parkplatz sowie ein kleiner Teil des Patientenparks), als Lebensraum planungsrelevanter Arten dient. Insofern ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens die Verbote des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Um bei eventuellen Gehölzentnahmen artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen, wird zusätzlich folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Alle bauvorbereitenden Arbeiten wie z.B. die Räumung des Baufeldes sind außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Baumfällarbeiten und Gehölzrückschnitte sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nur in Ausnahmefällen zulässig. In diesen Fällen muss im Vorfeld sichergestellt werden, dass die Gehölze frei von einer Quartiersnutzung durch planungsrelevante Tierarten sind.

Daneben besteht die generelle Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Die Belange des Artenschutzes werden zudem berücksichtigt, indem die prägnanten Baumbestände und Freiraumbereiche im Südwesten des Plangebiets durch die Bauleitplanung explizit gesichert werden und somit als Nahrungs-, Ruhe- und/oder Fortpflanzungsstätte in unmittelbarer räumlicher Nähe potentiell zur Verfügung stehen.

10 Immissionsschutz

10.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von vier umgebenen Straßen erschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1a – 3. Änderung „Kath. Krankenhaus“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt, dargestellt und auf Grundlage entsprechender Orientierungswerte beurteilt. Dabei ist festzustellen, dass die Orientierungswerte mindestens an allen den Straßen zugewandten Fassadenfronten überschritten werden. Um trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden im vorliegenden Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kapitel 4.7).

10.2 Anlagenbezogener Immissionsschutz

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um eine ambulante Dialyse sowie zusätzliche Pflegestationen. Derzeit sind 34 Dialyseplätze geplant. Die Parkfläche südlich der Dialyse ist in der Hauptsache als Hol- und Bringzone für die Dialysepatienten gedacht. Sie werden per Sammeltaxi bzw. Krankentransportwagen (KTW) zur Behandlung gebracht und abgeholt. Für viele Patienten ist die An- und Abfahrt unmittelbar am Gebäude unerlässlich, da die Behandlung oder der zur Behandlung führende Krankheitsverlauf sie oftmals in einer Weise beeinträchtigt, dass auf eine Beförderung nicht verzichtet werden kann. Abweichend davon gibt es einige Selbstfahrer. Die dadurch entstehenden Verkehrsgeräusche gelten als anlagenbezogene Lärmquellen. Das Verkehrsaufkommen ist abhängig von der Patientenanzahl und dem Schichtbetrieb. Derzeit sind folgenden Schicht- und Wechselzeiten geplant:

	Wochentag	Zeitraumen	zu erwartende Fahrzeuge
Frühschicht	Mo-Sa	7-12 Uhr (Eintreffen der Patienten zw. 6 und 7 Uhr)	ca.18
Mittagsschicht	Mo-Sa	13-17 Uhr	ca.17
Abendschicht	Mo, Mi, Fr	18-22 Uhr	ca.11

Das Eintreffen bzw. die Abfahrt der Patienten findet jeweils zwischen den Schichtwechseln statt.

Zuzüglich der Abholung der Patienten nach Beendigung der Abendschicht ergibt sich nach diesem Modell ein tägliches Verkehrsaufkommen von 40 bis 60 Fahrzeugen. Gegebenenfalls können sich darunter auch Selbstfahrer befinden, die nicht über die Straße Soesttor kommen, sondern die Hauptparkplätze des DFH-Geländes bzw. das ggf. später zu errichtende gemeinsame Parkhaus nutzen. Aufgrund der räumlich begrenzten Stellplatzfläche südlich der Dialyse, ist nicht von einer Nutzung durch Mitarbeiter auszugehen – je nach baulicher Ausführung und Organisation.

An drei Wochentagen (montags, mittwochs, freitags) ist eine Abendschicht erforderlich, um den Belangen berufstätiger Patienten gerecht zu werden. Das Patientenaufkommen in der Abendschicht ist jedoch geringer. Der gesamte Schichtbetrieb findet nach derzeitiger Konzeption während der Tageszeit (nach TA-Lärm von 6-22 Uhr) statt.

Bei der Betrachtung der anlagenbezogenen Immissionen, ist zu berücksichtigen, dass sich bis dato an der Stelle des geplanten Bauvorhabens ein Parkplatz mit ca. 25 Stell-

plätzen befindet, welcher regelmäßig frequentiert wird. Dieser Park-/Suchverkehr entfällt mit der Neubebauung der Fläche.

In Abwägung des prognostizierten Verkehrsaufkommens und der Betriebszeiten sollen keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz aufgenommen werden.

Falls von den nach bisheriger Konzeption dargestellten Schichtzeiten der ambulanten Dialyse wesentlich abgewichen werden sollte, d.h. die Schichten in die Nachtzeit nach TA-Lärm (22-6 Uhr) reichen sollten, ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Berechnung nachzuweisen, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Dazu erfolgt ein Hinweis auf der Plankarte.

Zusätzliche Schallquellen, wie Raumluftechnische Anlagen oder Kältemaschinen, sind bei der derzeitigen Planung laut Angaben der PHV nicht zu erwarten. Falls zu einem späteren Zeitpunkt derartige Anlagen erforderlich und eingerichtet werden sollten, ist im Baugenehmigungsverfahren darzulegen, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können. Auf der Plankarte erfolgt dazu ein Hinweis.

11 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

12 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich.

13 Hochwasserschutz

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte Lippe der Bezirksregierung Arnsberg (Stand: März 2014) ist das Plangebiet bei einem Hochwasserszenario HQ 100 nicht betroffen. Ein HQ 100 meint ein Hochwasserereignis, das im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten könnte. Es ist auch Grundlage für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten.

Bei noch selteneren Hochwasserereignissen (Extremhochwasser) ist eine Betroffenheit des Plangebiets dargestellt (s. Abb. 8). Diesbezüglich sind die gültigen §§ 78b „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ und 78c „Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten“ des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

An dieser Stelle ist jedoch anzuführen, dass die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines derartigen Hochwasserereignisses extrem niedrig ist. Außerdem wird auf Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise sowie auf organisatorische Maßnahmen hingewiesen. Auskunft darüber gibt die Broschüre des Bundes („Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) vom März 2015). Des Weiteren sind die Möglichkeiten der Hochwasserprognose bzw. Hochwasservorhersagesysteme – entsprechende Aufmerksamkeit und Informationsvorsorge vorausgesetzt – anzuführen, sodass ein Hochwasserereignis kein plötzliches Ereignis darstellen muss.

Ein weitergehender Eingriff in die Eigentumsrechte mit weiteren Festsetzungen zum Hochwasserschutz soll in Abwägung mit dem Hochwasserrisiko und den Reaktionsmöglichkeiten mit Sofortmaßnahmen im Hochwasserfall somit nicht erfolgen.

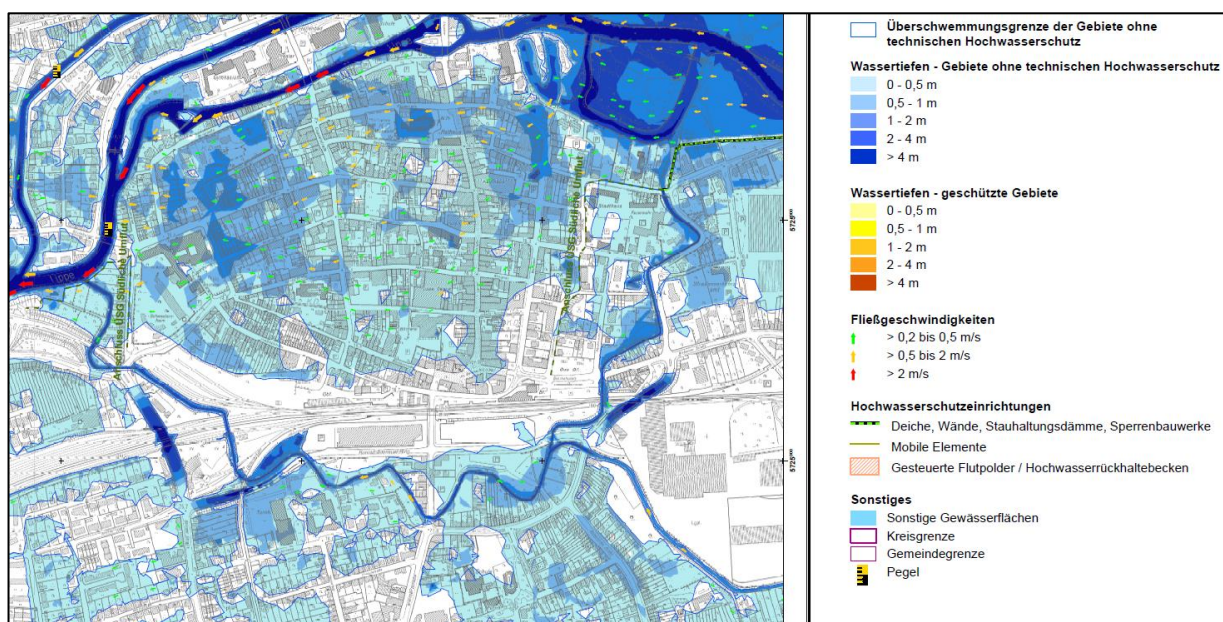


Abbildung 8: Hochwassergefahrenkarte - Extremhochwasser

14 Denkmalschutz/Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1a – 3. Änderung „Kath. Krankenhaus“ befindet sich die denkmalgeschützte Schaurothsche Villa. Das Gebäude beinhaltet u.a. ein langgestrecktes Gewölbe, welches im 17. Jahrhundert den Walldurchgang der Festung Lippstadt – die sogenannte Poterne – bildete. Das Gebäude wird nachrichtlich im Bebauungsplan als Baudenkmal gekennzeichnet. Die Schutzwürdigkeit der Villa wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Baulinien gesichert (vgl. Kapitel 4.3). Daneben soll durch die Festsetzung einer Stellplatz- bzw. Grünfläche die Erhaltung der Sichtachse auf das Eingangsportal der Villa gewährleistet werden. Im rückwärtigen und südöstlichen Bereich der Villa ist innerhalb einer Zone von mindestens 16 Metern keine Bebauung möglich. In diesem Bereich ist lediglich eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Ziel ist es unmittelbar an die Villa, und damit auch an den innenliegenden historischen Tordurchlass, angrenzende aufragende Krankenhausbauten zu vermeiden.

Aufgrund der Lage im mittelalterlichen Stadtkern Lippstadts, sind im Plangebiet Bodendenkmäler zu vermuten. So ist beispielsweise der Erhalt von Überresten der bastionären Befestigung innerhalb des Plangebiets möglich, denn Lippstadt hat als Festungsstadt in der frühen Neuzeit eine wichtige Rolle gespielt. Da vermutete Bodendenkmäler bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs.3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler, ist bei geplanten Bodeneingriffen der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen in die Bauplanungen einzubeziehen. Der LWL-Archäologie entscheidet je nach Tiefe und Fläche der geplanten Bodeneingriffe über Art und Umfang archäologischer Untersuchungen. Mögliche archäologische Untersuchungen müssen auf Kosten des Vorhabenträgers durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass mögliche Bodendenkmäler rechtzeitig erfasst und dokumentiert werden können.

Generell ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX: 02761-2466) unverzüglich anzu-

zeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

15 Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße	Prozentanteil
Gesamtfläche	31.862 m ²	100 %
Überbaubare Fläche	17.705 m ²	56 %
Zusätzliche Stellplatzfläche	2.832 m ²	9 %
Festgesetzte Grünfläche	3.648 m ²	11 %

16 Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Lippstadt, Mai 2018

(Köhne)
Dipl.-Geogr. / M.Sc. Raumplanung