

Begründung

zum Bebauungsplan Lünen Nr. 53 „St. Marien-Hospital“ 3. Änderung

Inhalt

1. Lage und Begrenzung des Plangebietes
2. Planungsrecht
3. Planungsmotiv
4. Bestandsbeschreibung
5. Planungsmaßnahmen
6. Immissionsschutz
- 7 Verkehr
8. Umweltbelange
9. Beteiligung der Öffentlichkeit
10. Flächenbilanz
11. Bodenordnung
12. Festsetzungen und Hinweise

1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 2 und wird begrenzt:

im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 141 und einer Linie ca. 40 m nördlich der Konrad-Adenauer-Straße;

im Osten von der Borker Straße;

im Süden von der Konrad-Adenauer-Straße;

und im Westen von der Altstadtstraße.

2. Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 3.2.2006 ist der von der Änderung betroffene Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik dargestellt. Entlang der Konrad-Adenauer-Straße stellt der FNP ergänzend eine Schutzzone, Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 6 BauGB dar.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen.

Die zur Errichtung des Parkhauses vorgesehenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 53 „St. Marien-Hospital“ 2. Änderung. Im maßgeblichen Bereich sind ein Sondergebiet „Klinik“ sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

Für das Mischgebiet gibt es die Einschränkung, dass nur Wohnungen, Bestattungsunternehmen, Kolpinghaus sowie Geschäfte und Betriebe mit ähnlichen Emissionsgrad zulässig sind. Das Maß der Bebauung wird über die festgesetzten Baugrenzen und die vorgegebenen Grundflächenzahlen reglementiert. Parallel zur Konrad-Adenauer-Straße ist aus Schallschutzgründen eine 3,05 m hohe Mauer festgesetzt.

Das geplante Parkhaus entspricht diesen Festsetzungen nicht, da es bezüglich der Art der Nutzung in diesem Mischgebiet unzulässig ist und zu wesentlichen Teilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Aufgrund dessen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planungsmotiv

Der Bau des jetzigen Krankenhauses und damit auch die Parkplatzsituation ist Anfang der 80-er Jahre geplant worden. Das Haus ist zu dieser Zeit für 6 Hauptfachabteilungen und eine Belegabteilung geplant worden. Behandelt wurden 1985 ca. 13.200 stationäre und ca. 15.000 ambulante Patienten. Das Parkraumangebot umfasste ca. 460 Stellplätze. Im Jahr 2006 wurden ca. 19.800 stationäre und ca. 40.000 ambulante Patienten behandelt. Infolge dessen sind inzwischen ca. 90 Stellplätze zusätzlich angelegt worden.

Die ambulanten Behandlungen und hier besonders die ambulanten Operationen nehmen weiter deutlich zu. Diese Patienten werden sehr häufig durch Angehörige begleitet, die während der Behandlung warten und den Patient dann wieder mit nach Hause begleiten. Die Verweildauer ist in den Jahren von 1985 ca. 14,2 Tage bis 2006 auf ca. 8,5 Tage reduziert worden. Aufgrund dessen kommt es ebenfalls zu einer erheblichen Verdichtung von Besucher-, Patienten- und Abholerströmen.

Das St.-Marien-Hospital beschäftigt zurzeit ca. 1050 Mitarbeiter. Die größte Anzahl der Mitarbeiter ist von 8.00- 17.00 Uhr gleichzeitig mit Patienten und Besuchern anwesend. Aufgrund der Parkplatznot während dieser Zeit haben Beschwerden von Patienten, Angehörigen und Mitarbeitern in der letzten Zeit zugenommen.

Seit dem Jahr 2004 entwickelt sich der Standort durch die enge Zusammenarbeit mit Ärzten, die ihre Praxen an das St.-Marien-Hospital verlegt haben, zu einem bedeutenden Gesundheitszentrum. Durch den geplanten Bau eines Ärztehauses wird diese gesundheitspolitisch geforderte Entwicklung zur engen Vernetzung der niedergelassenen Ärzte und des Krankenhauses nochmals deutlich verstärkt.

Aus den genannten Gründen erscheint die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen zwingend erforderlich, da die Bereitstellung von ausreichend und gut erreichbaren Stellplätzen ein wichtiger Wettbewerbsaspekt für ein Krankenhaus und die mit ihm kooperierenden Praxen darstellt.

Der geplante Standort des Parkhauses auf der Fläche an der Altstadtstraße / Konrad-Adenauer-Straße ist aus Sicht des Krankenhauses die am besten geeignete Fläche. Dieser Standort ermöglicht die kürzeste Entfernung zu den Eingängen und eine schnelle Orientierung durch die klare Wegführung auf der Altstadtstraße. Die Erreichbarkeit des Haupteingangs zum St.-Marien-Hospital ist damit bestens gesichert, zumal die gesamte Organisationsstruktur und die Patientenführung innerhalb des Hauses auf einen Zugang durch den Haupteingang ausgerichtet sind.

Besondere Beachtung muss in dem Zusammenhang auch noch auf die Verkehrsführung gelegt werden. Das Krankenhaus kann derzeit nur durch die sehr schmale Von-Wieck-Straße angefahren werden.

Über diese Zufahrt müssen ca. 80 % des Patienten und Besucherzustroms, der gesamte LKW-Zulieferverkehr sowie die Rettungsdienste abgewickelt werden. Die Investitionen in das geplante Parkhaus dienen somit zur Deckung des Parkraumbedarfs des Krankenhauses und der angegliederten Einrichtungen. Damit verbunden ist eine Neuordnung der verschiedenen Parkplatzangebote für Krankenhausmitarbeiter und Besucher.

4. Bestandsbeschreibung

Der für das Parkhaus vorgesehene Bereich wird heute teilweise bereits als Parkplatz für Besucher des Krankenhauses genutzt. Östlich anschließend befinden sich noch Betriebsgebäude des Krankenhauses, die früher als Gärtnerei genutzt wurden. Die umgebenden Freiflächen werden zum Teil von den Mietern der Wohngebäude als Gartenflächen genutzt. Die Wohnhäuser, die zur Gärtnerei gehörenden Lager und Gewächshäuser und die Freiflächen befinden sich im Eigentum der St. Marien-Hospital Stiftung des privaten Rechts. Die Gärtnereigebäude sollen abgebrochen werden. Zwei vorhandene Garagen werden vor Baubeginn umgesetzt. Parallel zur Konrad-Adenauer-Straße und der Borker Straße steht eine ca. 3 m hohe Mauer, die zur Abschirmung des Krankenhaus Geländes vor dem Verkehrslärm errichtet wurde. Die Mauer und die begleitende Bepflanzung werden erhalten.

Altlasten

Hinweise auf eventuelle Bodenbelastungen liegen nicht vor. Im Altlastenkataster des Kreises Unna befinden sich bezüglich des Plangebietes keine Einträge.

Denkmalschutz

Die Lage im Stadtgebiet -Randlage des historischen Stadtkerns- und die vorausgegangene Nutzung lassen zwar vermuten, dass Bodenkämler, Baudenkämler, beachtliche historische Bauten und Strukturen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind, dennoch sind hier mit besonderer Sorgfalt die Erd-, Bau- oder Abbrucharbeiten durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Planungsmaßnahmen

Vorgesehen ist die Errichtung eines Parkhauses. Auf insgesamt 9 versetzten Ebenen sollen 508 Stellplätze geschaffen werden. Bei Außenmaßen von 79,5 m x 33 m beträgt die max. Höhe 13,6 m. Die Brüstungshöhe des obersten Parkdecks liegt im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße bei 12,69 m. Die Erschließung erfolgt von der Konrad-Adenauer-Straße über eine neue, parallel zur Altstadtstraße geführte Zufahrt. Die bestehende Straße soll zukünftig nicht mehr dem Durchgangsverkehr, sondern nur noch Fußgängern und Radfahrern sowie den Bewohnern und Nutzern der Gebäude Altstadtstraße 19,21 und 22 a/b dienen. Der bestehende Knotenpunkt soll dafür umgebaut werden und um eine Linksabbiegespur aus Richtung Westen ergänzt werden.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Parkhauses werden die Außenanlagen neu gestaltet. Im Bereich der geplanten Parkhauszufahrt ist die Anpflanzung einer aus Gleitschienen bestehenden Baumgruppe vorgesehen. Die weiteren Flächen werden flächig mit Bodendeckern bepflanzt. Um zu ermitteln, ob das anfallende Niederschlagswasser entsprechend § 51 a Landeswassergesetz NW versickert werden kann, wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen, sind drei dezentrale Muldenversickerungsanlagen vorgesehen, die mit Rasen eingesät werden.

6. Immissionsschutz

Zur Ermittlung einer möglichen Lärmbelastung durch die geplante Nutzung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, dem der Entwurf des Parkhauses und die prognostizierten Fahrzeugbewegungen zugrunde lagen. Die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen wurden wie folgt beurteilt. Dabei wurden die bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. die Realnutzung zu Grunde gelegt.

Mischgebiet (60/ 45 dB(A)):

Wohn- und Geschäftshaus Altstadtstraße 19/ 21

Allgemeines Wohngebiet (55/40 dB(A)):

Arztpraxen Altstadtstraße 23 b, Wohngebäude Altstadtstraße 7 und 22 a/b und Borker Straße 29 a

Krankenhaus (45/35 dB(A)):

Bettenhaus St. Marien-Hospital

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden 2540 Kfz-Bewegungen zwischen 6 und 22 Uhr (2,5 Stellplatzwechsel pro Tag) und 10 Kfz-Bewegungen insgesamt in der lautesten Stunde der Nacht wurde ermittelt, dass in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

7. Verkehr

Um zu ermitteln, wie sich das durch das Parkhaus verursachte Verkehrsaufkommen auf die Konrad-Adenauer-Straße auswirkt, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsbelastung auf der Altstadtstraße auf ca. 2.500 Kfz-Fahrten pro Tag verdoppeln wird. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung, die für das Jahr 2020 auf der Konrad-Adenauer-Straße einschließlich der Planungen für das Parkhaus und den Lippewohnpark mit 22.000 Kfz-Fahrten prognostiziert wird, ist der Untersuchung zu entnehmen, dass auch zukünftig eine ausreichende Verkehrsqualität gewährleistet ist. Leichte Qualitätsverschlechterungen ergeben sich gegenüber dem Ist- Zustand primär durch die höheren Belastungswerte und weniger durch die neuen Knotenpunkte.

8. Umweltbelange

Die Änderung erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Schutzgebiete / Biotopverbund

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Lünen. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach LG NW und keine Biotopkatasterflächen ausgewiesen.

Im Stadtökologischen Fachbeitrag Lünen (LÖBF 2005), ist das Plangebiet und die umgebenden Siedlungsflächen bei "Biotop und Arten, Schutzgebiete" (Karte 2) und "Freiraumsystem als Biotopverbundsystem" (Karte 7) nicht erfasst.

Pflanzen und Tiere

Die Teilbereiche des Plangebietes, die in der Vergangenheit nicht durch das Kolpinghaus versiegelt waren, gehörten zu den Freiflächen des Krankenhauses und wurden im Wesentlichen von dem eigenen Gärtnereibetrieb genutzt. Die Fläche hat sich z. T. zu einer Brache entwickelt und wird in Teilen von den Mietern des Wohnhauses als Garten genutzt. Ungenutzte Gartenflächen sind verwildert. Hier ist der Bestand aus Birken, Ahornsämlingen, Rhododendron und anderen Ziersträuchern, sowie die Rasenfläche teilweise von Brombeeren und Efeu überwuchert. Der Baumbestand in dem Bereich, der durch das Parkhaus in Anspruch genommen wird, besteht vorwiegend aus Ahorn, wobei der Stammumfang 0,6 m bis 1,8 m beträgt. Der Kronendurchmesser beträgt bei einem Exemplar 18,6 m und ist ansonsten deutlich kleiner. In den unbefestigten Randbereichen der nördlichen Parkfläche haben sich Weiden und Ahornsämlinge angesiedelt. Die Grünflächen des südlich gelegenen Parkplatzes sind mit hochstämmigen Weißdornarten, Efeu, Zierquitten, Feuerdorn und anderen Ziersträuchern bepflanzt. Die nicht zu erhaltenden Bäume sind im Rahmen der Baumschutzsatzung auszugleichen. Das Vorkommen insbesondere schützenswerter Tierarten ist nicht bekannt.

Boden und Wasser

Der westliche, als Parkplatz genutzte Grundstücksabschnitt ist mit einer Oberflächenversiegelung in Form von Pflastersteinen versiegelt. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung konnte der regional bekannte Schichtenaufbau bestätigt werden. Bis zu einer Tiefe von 1,95 m sind anthropogene Auffüllungen, bestehend aus Sanden, Schotter und Bauschutt erkundet worden. Ein Teilbereich bei den Gärtnereigebäuden besteht zunächst aus einer 0,4 m starken Mutterbodenschicht. Unterhalb der v. g. Schichten befinden sich bis zur Sondiertiefe von 7 m quartäre Lockersedimente.

Der Grundwasserspiegel wurde in Tiefen von 4,08 m bis 4,33 m unter der Geländeoberkante gemessen. Die Grundwasserfließrichtung ist auf den Hauptvorfluter Lippe hingegerichtet. Bei der Realisierung des Parkhauses werden Teile der noch offenen Flächen versiegelt. Da der Bodenaufbau und die hydrogeologische Situation eine Versickerung ermöglichen, soll anfallendes Regenwasser über 3 Mulden versickert werden.

Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Dem Plangebiet kann bei geringer Bebauungsdichte und hohem Grünanteil ein Stadtklima mit guter Ventilation und nächtlicher Abkühlung zugeordnet werden. Durch den Bau des Parkhauses gehen zum Teil nicht versiegelte, mit Bäumen bestandene Flächen verloren. Es bleibt jedoch ein Teil des Baumbestandes erhalten und es werden Neuanpflanzungen von Bäumen vorgenommen. Aufgrund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Parkhaus ist in diesem Bereich von einer geringen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt und ist von bebauten Flächen und Hauptverkehrsstraßen umgeben. Umliegend sowie in der näheren Umgebung ist vorwiegend eine mehrgeschossige Bebauung vorhanden. Die städtebauliche Situation wird sich durch den geplanten Neubau im Kreuzungsbereich verändern.

Eine Beeinträchtigung der örtlichen Situation oder Auswirkungen auf die nächstgelegene Landschaftsräume sind jedoch nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Die erstellte Schallschutzuntersuchung zeigt, dass die Richtwerte der TA-Lärm an allen relevanten Punkten eingehalten werden und in dieser Hinsicht keine unzumutbaren Störungen entstehen. Eine visuelle Beeinträchtigung kann für das Wohngebäude Altstadtstraße 22 a/ b und Borker Straße 29 a angenommen werden. Die Bewohner dieser Häuser hätten ohne das Parkhaus einen Blick auf die Freiflächen und die Gärtnerei. Aufgrund der Höhe des Parkhauses wird hier eine Veränderung eintreten.

Beurteilung der Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB)

Nach dem Baugesetzbuch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i auch die Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Buchstabe a),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c),
- und den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d) zu berücksichtigen.

Bei einigen der zuvor genannten Aspekte sind gegenüber der heutigen Situation geringfügige Verschlechterungen zu erwarten. Es muss jedoch beachtet werden, dass der bestehende Bebauungsplan eine vergleichbare überbaubare Fläche mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 zulässt. Auch ohne das geplante Parkhaus und die damit einhergehende Planänderung dürfte dieser Bereich komplett versiegelt werden. Bei den zulässigen 10 Geschossen könnten darüber hinaus Gebäude errichtet werden, die ganz andere Einflüsse auf das Stadtbild hätten. Gutachterlich wird davon ausgegangen, dass sich die durch das Parkhaus verursachten Verkehre in der Umgebung verlagern werden, so dass es im Nahbereich zu Entlastungen kommen wird. Unter Berücksichtigung dieser Fakten wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben sind.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit hatte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der örtlichen Presse, in der Zeit vom 23.7.2007 bis zum 23.8.2007 Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern. Von Anwohnern wurden Anregungen vorgebracht, die jedoch nicht zu einer Änderung des Planungskonzeptes führten.

10. Flächenbilanz

Sondergebiet Parkhaus	6.048,17 qm
davon Grünflächen	1.539,95 qm
davon Sickermulden	335,00 qm
Verkehrsfläche	1.164,79 qm
Gesamtfläche	7.212,96 qm

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden können.

12. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 21.12.2006 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, 23.11.2007

Fachbereich

Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Gez.

Host

Abteilung
Stadtplanung

Gez.

Zimmermann