



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr.

302/2002

Planungsamt

in öffentlicher Sitzung

in nichtöffentlicher Sitzung

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Planungs- und Umweltausschuss

11.07.2002

TOP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 Gesundheitszentrum Woldemei

hier: a) Ergebnis der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- a) Die Anregungen der Bürger (Anlage 1/Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurden geprüft und abgewogen. Die Stellungnahme (Anlage 2) hierzu wird beschlossen. Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
- b) Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 237 Gesundheitszentrum Woldemei sowie der Begründung vom 2.07.2002 (Anlage 3) wird zugestimmt. Er soll gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluß-Vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluß
-------------------------------------	-----------------------------------------------	----	------	------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------------

Unterschrift

Finanzielle Auswirkungen ?		nein	
Gesamtausgaben der Maßnahme		Eigenanteil	
Haushaltsstelle			
Veranschlagung			
im Verwaltungshaushalt		mit	€
im Vermögenshaushalt		mit	€
Verpflichtungsermächtigung im Haushalt		i.H.v.	€
Über-/außerplanmäßige Ausgaben		€	Sichtvermerk Kämmerei
Deckung durch Mehreinnahmen bei			
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Einsparungen bei			
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Hhst.		€	
Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt:	entfällt		

Sachdarstellung

Das Architekturbüro Müller aus Geseke hat für den Bereich südlich des Ostwalls, zwischen der Woldemei und der Luisenstraße, den Entwurf für ein Gesundheitszentrum entwickelt, das weitgehend die früher am Standort "Minipreis" an der Soeststraße vorgesehenen Nutzungen aufnehmen soll.

Das Nutzungs- und Baukonzept für das Gesundheitszentrum Woldemei wurde dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 7.3.2002 vorgestellt. Der Ausschuss stimmte der Konzeption zu und beschloss, dass Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten sowie die Bürger und die Träger öffentlicher Belange am Planverfahren zu beteiligen.

Die Planungen für das Gesundheitszentrum und die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 237 wurden in einem Bürgergespräch am 29.04.2002 vorgestellt (Anlage 1a/Protokoll des Bürgergespräches).

Mit Schreiben vom 7.05.2002 nahm eine ehemalige Eigentümerin des Gebäudes Woldemei 12 im Nachgang zum Bürgergespräch zu dem geplanten Bauvorhaben Stellung (Anlage 1b).

Die Anregungen aus diesem Verfahrensschritt lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Teilnehmer des Bürgergespräches bezweifelten aufgrund der medizinischen Versorgungslage in Lippstadt, dass ein Bedarf für das Gesundheitszentrum am Standort Woldemei/Ostwall/Luisenstraße besteht. In diesem Zusammenhang wurde auch ausgeführt, dass in der Innenstadt bereits Leerstände zu verzeichnen seien.

Für das geplante Projekt müsse eine Grünfläche, die das Wohnquartier prägen würde, aufgegeben werden. Darüber hinaus würde das Bauvorhaben aufgrund des geplanten Volumens sich nicht in das Gesamtbild der Stadt einfügen und den vorgege-

benen Rahmen der Einzelhausbebauung sprengen. Das vorhandene Gebäude Woldemei Nr. 12 sollte insgesamt erhalten werden. Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Gesundheitszentrum würde die Luisenstraße weiter belastet.

Die Anregungen sind dem Protokoll des Bürgergespräche (Anlage) im Einzelnen zu entnehmen.

Die Abwägung zu den vorgetragenen Anregungen ist der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 2) zu entnehmen.

Vom 21.05.2002 bis zum 24.06.2002 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Anregungen wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Projektbeschreibung wurde für die zu erwartenden (geänderten) Verkehrsbelastungen und Geräuschimmissionen aus dem Gesundheitszentrum ein Gutachten vom TÜV Essen erstellt.

Dem Gutachten lagen folgende Annahmen zu Grunde:

In den beiden Tiefgaragenebenen sollen insgesamt ca. 120 Einstellplätze für Pkw errichtet werden. Die Stellplatzanzahl entspricht dem rechnerisch nachzuweisenden Bedarf des Objektes. Diese werden für die Betreiber (Geschäfte und Praxen) und deren Angestellte sowie durch Besucher (Kunden) benutzt. Die Kunden nutzen die Tiefgarage nur tagsüber innerhalb der Laden- und Praxen-Öffnungszeiten. Zur Nachtzeit ist nur eine geringe Nutzung durch die Betreiber vorgesehen.

In der Tagzeit soll die Ein- bzw. Ausfahrt in der beschriebenen Betriebsweise (Einfahrt Woldemei / Ausfahrt Luisenstraße) genutzt werden. Aus Emissionsschutzgründen ist nachts nur die Zufahrt an der Woldemei zu nutzen und diese dann (ampelgesteuert) sowohl für Ein- als auch für Ausfahrtvorgänge vorgesehen. Dadurch kann eine Schallbelästigung auf der Luisenstraße zur Nachtzeit vermieden werden. Aus dieser Betrachtung heraus wurde die Betriebszeit der Ausfahrt zur Luisenstraße auf die Tagzeit (hier zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr) eingeschränkt, so dass zum Schutz der Wohnbebauung an der Luisenstraße auch die sog. "Ruhezeiten" der Tagzeit nach TA-Lärm zusätzlich berücksichtigt werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt also in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr ausschließlich (ampelgesteuert) an der Woldemei.

Die genannte Betriebsweise des Ein- und Ausfahrtverkehrs stellt vor dem Hintergrund, dass die Woldemei sowohl tagsüber als auch nachts deutlich stärker befahren ist als die Luisenstraße, eine optimierte Verkehrssteuerung dar. Die Luisenstraße nimmt nur tagsüber einen zusätzlichen Verkehr auf.

Auf der Grundlage einer Prognose des Stellplatzbedarfes wurde in der schalltechnischen Berechnung für die Tagzeit mit folgenden Fahrbewegungen gerechnet:

733 Einfahrten (Überfahrt "Woldemei")

674 Ausfahrten (Ausfahrt "Luisenstraße" zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr)

59 Ausfahrten (Überfahrt "Woldemei" zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungswerte sowohl an den Immissionsstandorten der Wohnhäuser Luisenstraße und der Wohn- und Geschäftshäuser Woldemei eingehalten werden können.

In den letzten Wochen wurde der Entwurf zum Gesundheitszentrum im Detail weiterentwickelt und konkretisiert. Er wurde im Grundsatz nicht verändert. An dem Nutzungskonzept wird weiterhin festgehalten. Seitens des Investors wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass aufgrund des derzeitigen Standes der Vermarktung/Vermietung weiterhin die Zielsetzung besteht, mit den Bauarbeiten unverzüglich nach Vorlage des Planungsrechtes beginnen zu wollen. Parallel zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zurzeit die Bauantragsunterlagen erarbeitet.

Die Verwaltung schlägt vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 Gesundheitszentrum Woldemei nun öffentlich auszulegen. Damit kann ggf. nach den Sommerferien der Verfahrensstand nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erreicht werden.