

## VERWALTUNGSVORLAGE VL-33/2024

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Fachbereich Stadtplanung & Bauordnung	19.02.2024	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	beschließend	10.04.2024	3/2024	

### BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

#### **Bebauungsplan Lünen Nr. 53 "St. Marien-Hospital", 4. Änderung - Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes**

### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Planungskosten (Einnahmen): ca. 21.000,- €.

### INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Die Inklusionsverträglichkeit wird im Rahmen der internen Beteiligung mit den Fachabteilungen abgestimmt.

### KLIMAVERTRÄGLICHKEIT

Die Belange des Klimaschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen (s. Sachverhalt). Ergänzend sind die Leitlinien der Stadt Lünen zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz in der Bauleitplanung zu beachten.

Aufgrund der Ergebnisse der Stadtklimaanalyse ist eine entsprechende Begutachtung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima erforderlich.

### BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 53 „St. Marien-Hospital“.

i.V. Arnold Reeker  
Beigeordneter

## Plangebiet

Das Plangebiet (ca. 15.000 m<sup>2</sup>) umfasst überwiegend Flächen der Parkanlage des östlich angrenzenden St. Marien-Hospitals und liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 1, Flurstücksnummer 654 (tlw.), 679 (tlw.), 653 (tlw.) und 295 (tlw.).

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand besteht, bis auf einige Randbereiche, überwiegend aus relativ jungem Baum- und Strauchbewuchs. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Helikopterlandeplatz sowie die zugehörige Einsatzzentrale. Im Westen grenzen Wiesen- und Wegeflächen der Parkanlage sowie zwei Teiche an das Plangebiet. Im Süden wird das Plangebiet durch die Konrad-Adenauer-Straße begrenzt. Im Süd-Osten des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

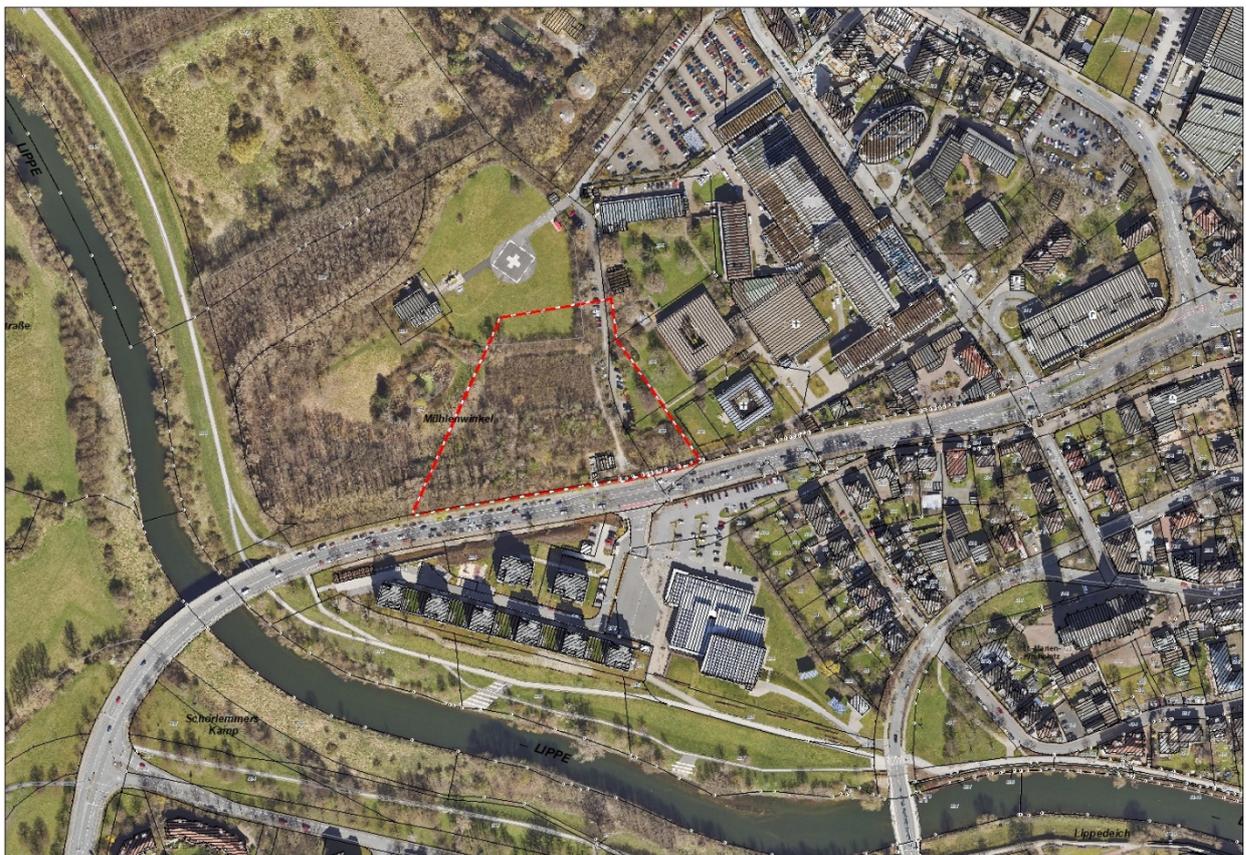


Abbildung 1: Plangebiet

Da sich die Planungen der neuen LWL-Klinik noch in der Vor-Entwurfsphase befinden, wird ggf. die Anpassung des Änderungsbereiches im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

## Planungsrechtliche Grundlagen

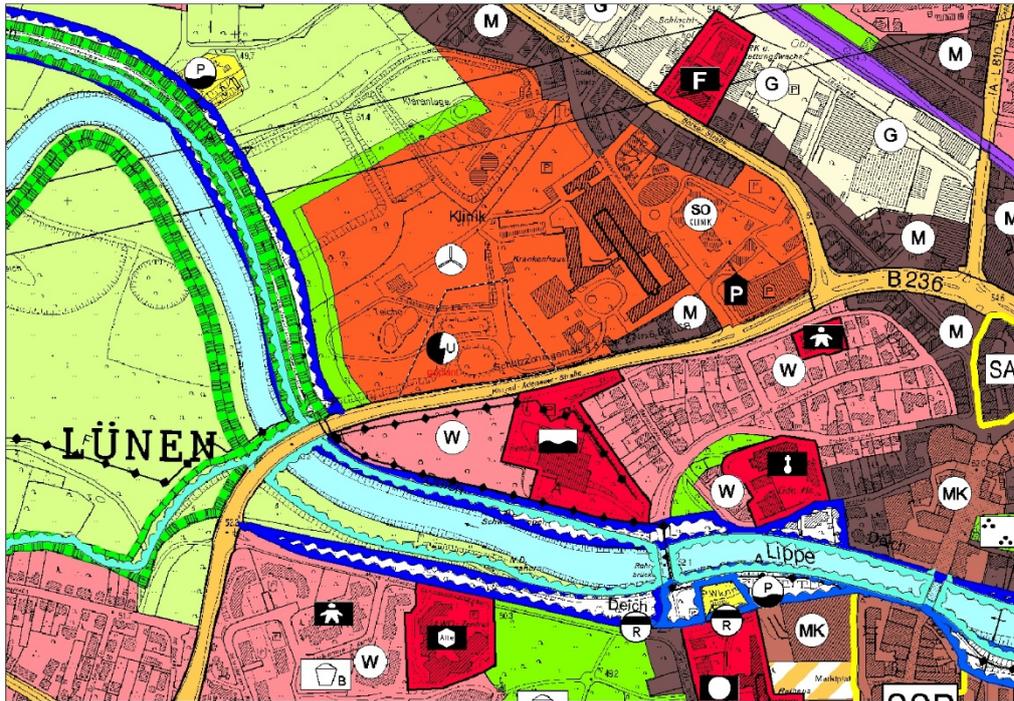
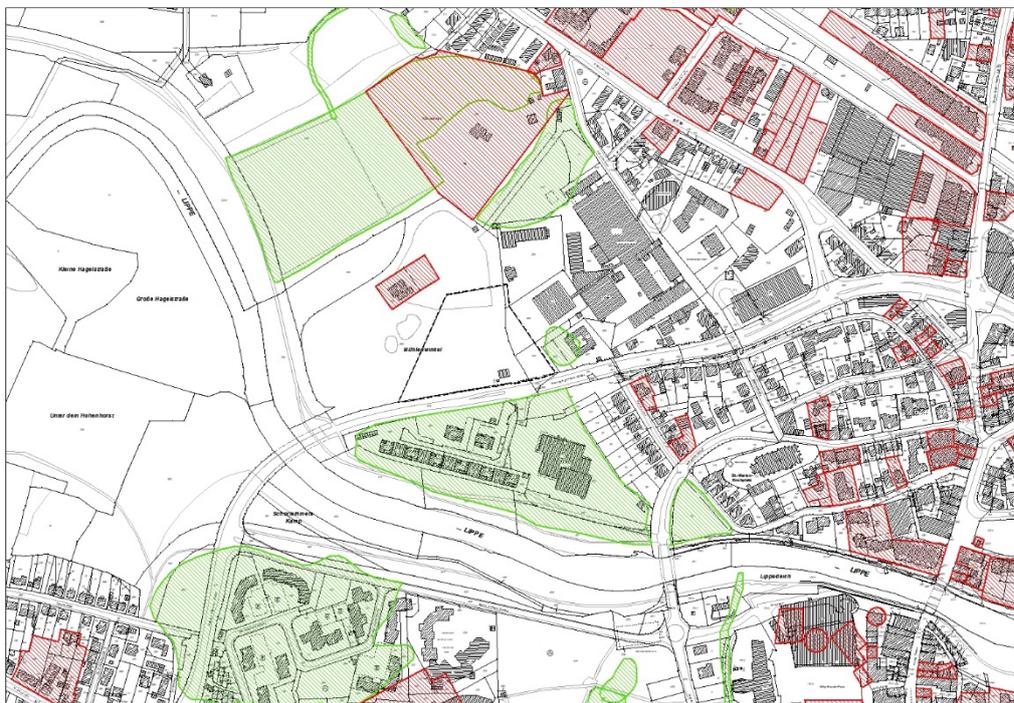


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) mit Abgrenzung des Plangebietes



 Altstandorte,  
z.T. Altablagerungen überlagernd

 Altablagerungen

Abbildung 3: Beiplan 1 des FNPs (Altstandorte und Altablagerungen)



grierter Tagesklinik. Es sollen ca. 150 neue Arbeitsplätze entstehen. Die bestehende Tagesklinik soll weiterbetrieben werden.

### Standortwahl

Die Synergieeffekte, die sich durch die Nähe zum St. Marien-Hospital ergeben, sollen auch für den Neubau der Psychiatrischen Klinik mit integrierter Tagesklinik genutzt werden. Dazu wurden im Vorfeld der vorliegenden Planungen die drei folgenden Standortalternativen auf dem Gelände bzw. im Umfeld des St. Marien-Hospitals für den geplanten Klinik-Neubau betrachtet (siehe Abbildung 5):

- a) auf dem bestehenden Parkplatz des Krankenhauses
- b) auf der Fläche der ehem. Kläranlage des Lippeverbandes
- c) entlang der Konrad-Adenauer-Straße



Abbildung 5: Standortalternativen

Bei einem Flächenbedarf von rund 1 ha für den Klinikneubau entfällt der vorhandene Klinik-Parkplatz (a) als Standortoption, da dieser einerseits eine zu geringe Größe aufweist und andererseits einen ungünstigen Flächenzuschnitt aufweist. Darüber hinaus besteht auch zukünftig der Bedarf an Stellplätzen für das St. Marien-Hospital sowie für den geplanten Klinik-Neubau, der dann an anderer Stelle nachgewiesen werden müsste. Zudem befindet sich der Standort im Bereich der An- und Abflugschneise des Hubschraubers und ist entsprechend von Bebauung freizuhalten.

Die Fläche der nördlich an den Parkplatz des Krankenhauses angrenzenden ehemaligen Kläranlage „Wevelsbach“ des Lippeverbandes (b) weist zwar einen ausreichenden Flächenumfang sowie einen guten Grundstückszuschnitt auf, allerdings ist hier v.a. die Erschließungssituation kritisch zu betrachten. Die durch die neue Klinik hervorgerufenen Neuverkehre und Verkehrsströme müssten über den Anschluss an die Borker Straße erfolgen, die bereits im Bestand stark belastet ist. Zudem ist hier aufgrund der Vornutzung der Fläche (Altlasten Kläranlage, Klärschlammteiche) mit einem erhöhten Aufwand der Flächenaufbereitung zu rechnen. Im Altlastenkataster des Kreises Unna sind hier sich überlagernde Flächen als Altstandorte bzw. Flächen mit Altablagerungen gekennzeichnet (siehe Abbildung 3). Darüber hinaus ist auch auf dieser Fläche dichter Baumbewuchs vorhanden, der im Zuge einer Überplanung zu

ersetzen wäre. Zudem befinden sich auch hier die Randbereiche der Fläche innerhalb der An- und Abflugschneise des Hubschraubers.

Am Standort im Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Straße (c) können die Synergieeffekte, die sich aus der Nähe zur bestehenden LWL-Tagesklinik und dem St. Marien-Hospital ergeben, optimal genutzt werden. Altlasten sind im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht verzeichnet und auch die An- und Abflugschneise des Helikopters kann von Bebauung freigehalten werden. Zudem ist hier die direkte Verkehrsanbindung an die Konrad-Adenauer-Straße möglich, dessen Auswirkungen auf den Ring (Konrad-Adenauer-Straße/Kurt-Schumacher-Straße) dennoch im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu betrachten sind.

## **Planungsziel**

Die Gebäudeplanung sieht ein drei- bis viergeschossiges Gebäude mit Tiefgarage vor. Beim Neubau sollen Maßnahmen zum nachhaltigen und energieeffizienten Bauen umgesetzt werden. Zusätzlich sollen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen bei der Gebäudeplanung, der technischen Ausrüstung und der Aussagenanlagenplanung berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan wird – soweit möglich – entsprechende Festsetzungen treffen.

Die verkehrliche Erschließung soll über den direkten Anschluss an die Konrad-Adenauer-Straße erfolgen. Dazu ist eine Verkehrsuntersuchung erforderlich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Vorhabenträger zu beauftragen ist.

Die technische Erschließung soll durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Konrad-Adenauer-Straße erfolgen.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist im Rahmen von entsprechenden Gutachten im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen und artenschutzrechtlich zu beurteilen. Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahme im Sinne des Artenschutzes sind entsprechend durchzuführen. Der Neubau soll möglichst behutsam in die Parkanlage und die Parkanlage in das Betriebskonzept der Psychiatrie-Klinik integriert werden. Eine Kompensation des Eingriffes soll nach Möglichkeit auf dem Gesamtgelände des Klinikstandortes erfolgen.

## **Planverfahren**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Klinik-Neubau (Psychiatrie mit Tagesklinik) des LWL zu schaffen, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Dazu soll anstelle der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage die Ausweitung des östlich angrenzenden Sondergebiets (SO) Klinik für den Geltungsbereich der 4. Änderung erfolgen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser das Plangebiet bereits als Sondergebiet Klinik darstellt.

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden voraussichtlich Planungen und Untersuchungen bzw. Gutachten zu folgenden Themen erforderlich:

- (verkehrliche und technische) Erschließung
- Artenschutz
- Schallschutz
- Boden
- Klima (s.u. „Klimaverträglichkeit“)

Darüber hinaus sind die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie, aufgrund der Nähe zum westlich angrenzenden FFH-Gebiet DE-4311-301 „In den Kämpfen, Im Mersche & Langerner Hufeisen“, eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Ob darüber hinaus weitere Untersuchungen, z.B. aufgrund des nördlich angrenzenden Helikopterlandeplatzes, notwendig werden, ist im Verlauf des Verfahrens abzustimmen.

Im weiteren Verfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Da mit einem breiten Interesse der Öffentlichkeit an der Planung gerechnet wird und um eine größtmögliche Transparenz des Verfahrens zu gewährleisten, soll im Rahmen der formalen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

### **Klimaverträglichkeit**

Die Belange des Klimaschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weitergehend zu betrachten.

Eine Grundlage zur Beurteilung der klimatischen Situation bietet die Stadtklimaanalyse, die 2022 vom Regionalverband Ruhr für die Stadt Lünen erstellt wurde. Ergänzend sind die Leitlinien der Stadt Lünen zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz in der Bauleitplanung zu beachten, die der Rat der Stadt Lünen in seiner Sitzung am 14.12.2023 (VL-186/2023) beschlossen hat.

Bestandteil der Stadtklimaanalyse sind Planungsempfehlungen als Rahmenvorgaben, die der Bauleitplanung als Orientierung für eine nachhaltige Anpassung der Stadt an den Klimawandel dienen sollen. Das Ziel ist der Erhalt klimatisch positiver Raumstrukturen, sowie die Aufwertung der aus klimaökologischer Sicht belasteten Siedlungsbereiche, zum Wohle der städtischen Bevölkerung. Die Empfehlungen, für das in unterschiedliche Last- und Ausgleichsräume gegliederte Stadtgebiet, sind in der Planungshinweiskarte zusammengeführt (siehe Abbildung 6).

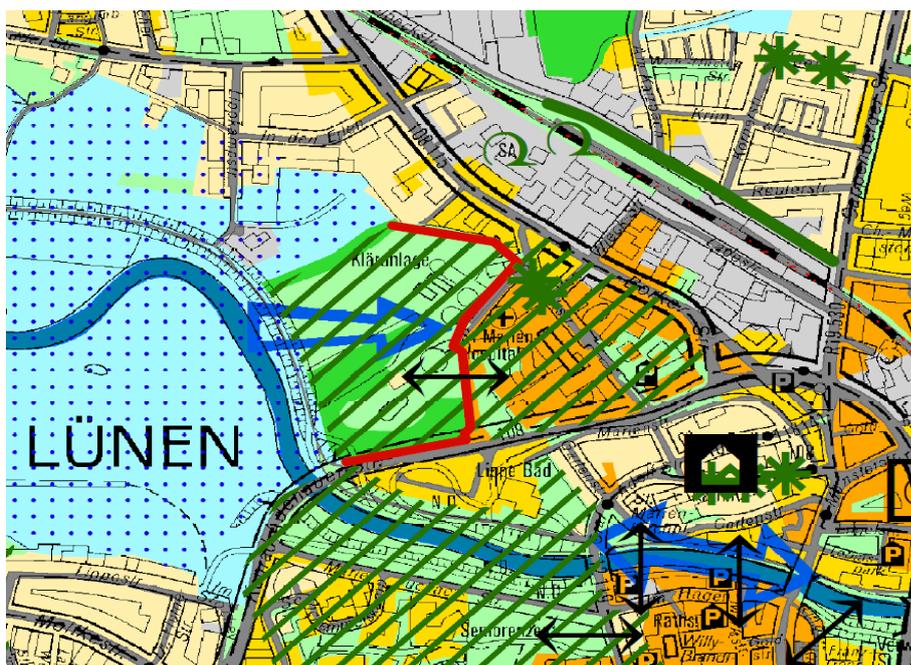


Abbildung 6: Auszug Planungshinweiskarte Stadtklimaanalyse Stadt Lünen (Quelle: RVR)

Das Plangebiet wird in die Kategorie Waldklima bzw. Klima innerstädtischer Grünflächen eingestuft. Von der Lippe wird über den Bereich des Plangebietes frische Luft in den angrenzenden Ballungsraum zugeführt.

Um diesen klimatisch wertvollen Raum zu schützen weist die Planungshinweiskarte diesen Bereich mit einer klimatischen Baugrenze aus, in dem die Grünvernetzung anzustreben und der Luftaustausch gefördert bzw. erhalten werden soll.

In den vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen Leitlinien zum Klimaschutz wird in dem Handlungsfeld „Auswahl und Überprüfung der Entwicklungsflächen“ die Berücksichtigung der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse als Ziel formuliert. Wenn von den dort getroffenen Empfehlungen abgewichen werden soll, werden ergänzende klimatische Untersuchungen erforderlich, die potentielle Maßnahmen zur Kompensation oder Reduzierung der klimatischen Auswirkungen aufzeigen. Flächen können nur dann entwickelt werden, wenn Maßnahmen zur Kompensation oder Reduzierung der klimatischen Auswirkungen in der näheren Umgebung umgesetzt werden.

Daher sind im weiteren Verfahren weitergehende klimatische Untersuchungen erforderlich und entsprechende Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel zu erarbeiten (vgl. VL-186/2023).

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „St. Marien-Hospital“ erhebt die Stadt Lünen Planungskosten gegenüber dem Vorhabenträger. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind diverse Fachgutachten zu erstellen, deren Umfang im Planverfahren zu bestimmen ist. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Darüber hinaus kann es ggf. erforderlich werden, bestimmte öffentliche Infrastrukturen auf Kosten der Stadt Lünen herzustellen, an denen der Vorhabenträger zu beteiligen ist. Zeitpunkt, Art und Umfang werden sich im Laufe des Planverfahrens ergeben. Die finanziellen Auswirkungen können somit noch nicht abschließend beurteilt werden. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren sowie in einem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Erschließungsvertrag.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Zur Entwicklung des Klinik-Standorts empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung, die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 53 „St. Marien-Hospital“ zu beschließen.