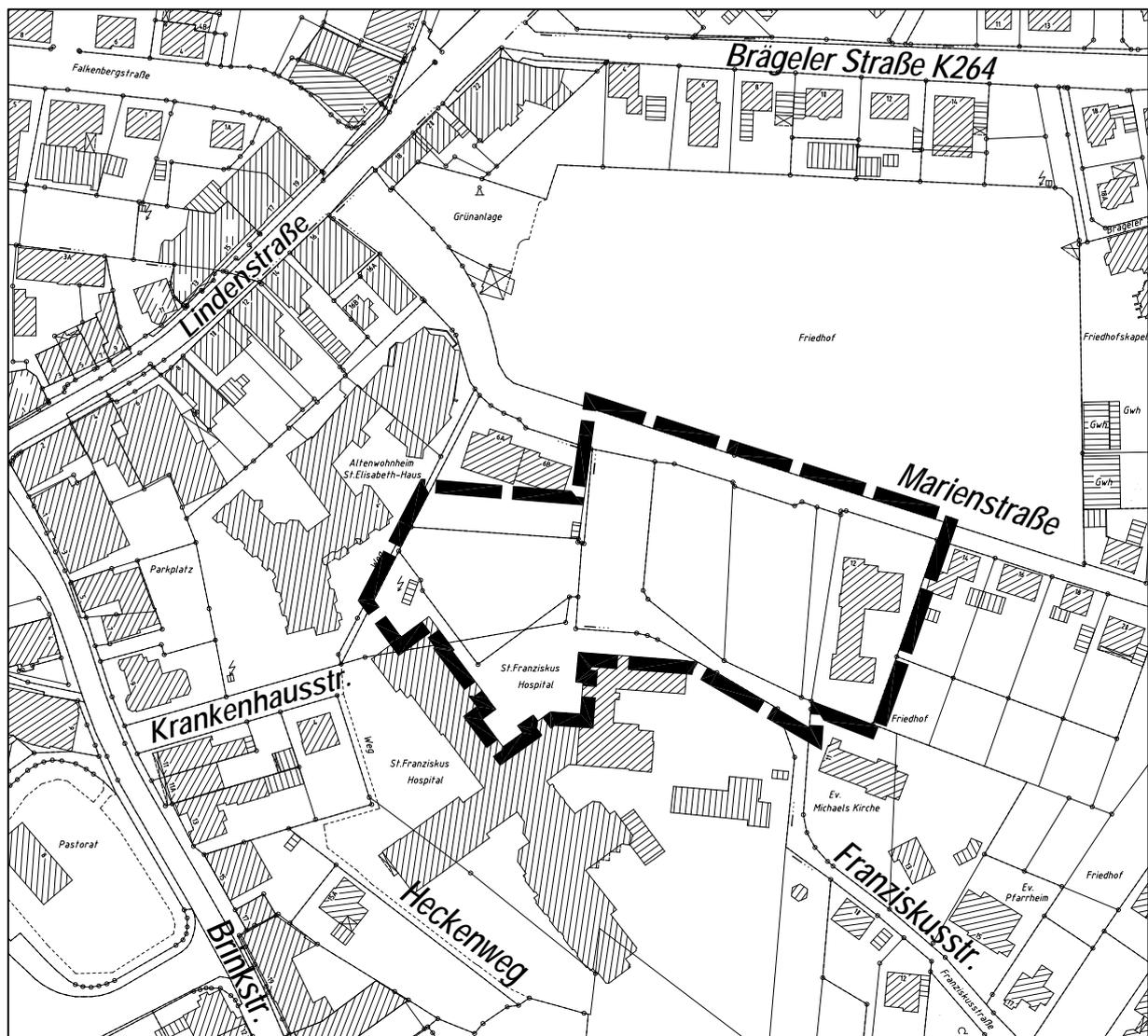




Bebauungsplan Nr. 12/XI-A
für das Gebiet „Soziales Zentrum - Krankenhaus“

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Verfahren.....	4
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage	4
3	Übergeordnete und bisherige Planungen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung.....	5
3.3	Landschaftsplanung.....	5
4	Bisherige Nutzungen / Denkmalpflege / Altlasten	6
5	Ziele und Zwecke der Planung	6
6	Die Festsetzungen im Einzelnen	8
7	Verkehrerschließung.....	9
8	Ver- und Entsorgung	10
9	Flächenbilanz	10

1 ALLGEMEINES

Seit über 150 Jahren ist das St. Franziskus Hospital die wichtigste soziale Einrichtungen in der Stadt Lohne. In den letzten Jahren sind immer wieder durch Änderungen der generellen medizinischen Daseinsvorsorge erhebliche bauliche Erweiterungen des Krankenhauses durchgeführt worden. Auf Grund weiter zunehmender Strukturveränderungen im Gesundheitssystem plant nun das Lohner Krankenhaus den Bau eines Facharzt-Zentrums (inklusive Optiker und Apotheker) mit direktem Anschluss an die Klinik. Durch diese beabsichtigte Konzentrierung verschiedener fachmedizinischer Kompetenzen auf einem Standort werden erhebliche Synergieeffekte für das Krankenhaus und damit einhergehend auch eine umfassendere medizinische Versorgung der Lohner Bevölkerung erwartet. Da mit diesem Neubau eine nicht unerhebliche Anzahl von Stellplätzen direkt am Krankenhaus entfällt, wird neben einer Baufläche für das Facharzt-Zentrums auch gleichzeitig eine Stellplatzanlage festgesetzt, die den erforderlichen Parkraum für das Krankenhaus, für die Nutzer des Friedhofes sowie für Besucher der Innenstadt zur Verfügung stellen wird.

1.1 VERFAHREN

Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 12/XI – A für das Gebiet „Soziales Zentrum-Krankenhaus“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Gleichzeitig kann, da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer von der Stadt Lohne zur Verfügung erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Friedhof, im Westen an das Alten-, Wohn- und Pflegeheim St. Elisabeth-Haus, im Süden an die Gebäude des Krankenhauses, der Franziskusstraße und der evangelischen Michaels Kirche sowie im Osten an vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden und Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 im Westen und Süden der Bebauungsplan Nr. 12 an das Plangebiet.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die vorliegende Planung entspricht den Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 1994. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Lan-

des erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es u.a. Aufgabe des Mittelzentrums Lohne seine Leistungsfähigkeit als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten und zu verbessern. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es u.a. Aufgabe der Stadt Lohne zentrale Einrichtungen bereitzustellen. D.h. es sind vorrangig Maßnahmen durchzuführen, die die Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums Lohne als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum erhalten und verbessern. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Lohne als Mittelzentrum übernimmt dabei die Funktion „Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs“.

Die beabsichtigte Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen entspricht somit grundsätzlich den Darstellungen des RROP.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser- Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage beruht im Wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994), die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen in Hinblick auf Baulandentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.

Der Geltungsbereich stellt nach den Karten 1 und 1a (Biotope und deren Bewertung) einen besiedelten Bereich mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet insgesamt um einen größeren Siedlungskomplex städtischer Prägung. Damit sind eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben vorhanden (geringe Wertigkeit). Besondere Zielvorgaben über die Mindestanforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege hinaus werden für das Plangebiet nicht gemacht.

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995). Der Geltungsbereich liegt laut LP außerhalb wichtiger Bereiche für „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und weist keine besonders wertgebenden Strukturen für das Landschaftsbild auf. Es werden ferner für das Plangebiet **keine** Zuordnungen für folgende Aspekte aus dem LP gemacht:

- Planerische Vorgaben aus Naturschutz auch auf Landesebene
- Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)
- Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht (Boden, Wasser, Klima/Luft)
- Landschaftseinheiten

- Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche
- Schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht

Gemäß der Karte 6, Belastungen u. Gefährdungen von Natur und Landschaft, liegt das Plangebiet in eine Belastungszone die für einen Bereich 200 m beidseits von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen festgelegt wurde. Es können erhöhte Schadstoffanreicherungen in Boden, Pflanzen und Tieren sowie erhöhte Lärmbelastungen auftreten (die tatsächliche Belastungszone kann je nach örtlichen Gegebenheiten von diesem Wert abweichen).

Eine Belastung ist im vorliegenden Fall mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gegeben, da zwischen dem Plangebiet und den verkehrsbelasteten Straßen eine hohe und dichte Bebauung vorhanden ist (Abschirmung von Lärm- und Schadstoffimmissionen).

In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird u.a. für den Geltungsbereich der Entwicklungsbereich S 1 (Siedlung Lohne) dargestellt.

4 BISHERIGE NUTZUNGEN / DENKMALPFLEGE / ALTLASTEN

Der Geltungsbereich umfasst im Westen einen vorhandenen Parkplatz, der dem Krankenhaus zugeordnet ist. In der Mitte des Plangebietes befand sich bis vor kurzer Zeit der Kindergarten St. Gertrud. Diese Gebäude sind inzwischen abgebrochen worden, da der Kindergarten auf einer anderen Fläche ca. 300 m östlich neu errichtet worden ist, und der Gebäudebestand abgängig war. Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird derzeit noch als Krankenpflegeschule und als Wohnheim für Auszubildende genutzt.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde sowie auf potentielle Altlasten durch nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das St. Franziskus Hospital Lohne unterlag in seiner über 150 jährigen Geschichte einem stetigem Wandel. Nach verschiedenen erheblichen Ausbauten der einzelnen Fachabteilungen soll nun in direkter Anbindung an das Krankenhaus ein Facharzt-Zentrum am Nordostrand des Krankenhauskomplexes errichtet werden. Neben verschiedenen Facharztpraxen wird das Facharzt-Zentrum auch eine Apotheke, einen Optiker sowie u.U. einen Hörgeräteakustiker aufnehmen.

Die geplante Errichtung eines Facharzt-Zentrums stellt einen sehr wichtigen weiteren Schritt bei der Weiterentwicklung des Krankenhauses zu einem Gesundheitszentrum

dar. Aufgabe eines Facharzt-Zentrums ist es, am Krankenhaus vielfältige Kompetenzen anzusammeln und zu einem integrierten Leistungsangebot am Standort zu kombinieren. Das Leistungsspektrum des Krankenhauses wird mit komplementären Angeboten ergänzt und abgerundet.

Für den Krankenhausstandort Lohne ist ein solches Facharzt-Zentrum ein sehr wesentlicher Beitrag zur Weiterentwicklung und Existenzsicherung. Der anhaltende Rückgang der Verweildauern, die Forcierung ambulanter und nachstationärer Behandlungsformen und die erforderliche starke Bindung zu den zuweisenden Ärzten machen dies deutlich.

Letztlich werden folgende Ziele mit der Errichtung eines Facharzt-Zentrums verfolgt:

- den eingeschlagenen Weg, sich zu einem umfassenden Anbieter von Gesundheitsleistungen zu entwickeln, weiter beschreiten
- Positionierung des Krankenhauses am zukünftigen Markt (Medizinisches Versorgungszentrum, integrierte Versorgungsstrukturen (so stellt die Errichtung eines Facharzt-Zentrums als Immobilie eine notwendige Voraussetzung für die etwaige Errichtung der neuen Versorgungsform „Medizinisches Versorgungszentrum“ in seiner juristischen Form dar.))
- Nachhaltige Sicherung der stationären Fallzahlen durch die stärkere Anbindung von Zuweisern an das Krankenhaus
- Nutzung synergetischer Effekte, z.B. Leistungsaustausch, gemeinsamer Betrieb von Großgeräten
- Ressourcenauslastung, z.B. OP, Wirtschaftsdienste
- Qualitätsoptimierung durch sektorübergreifende Therapie
- Schaffung komplementärer Leistungsangebote
- Ansprache der Zielgruppen Patienten, Angehörige, Bürger, Kunden
- Weitere Imageverbesserung
- Verbesserung der Service- und Kontaktqualität.

Mit dieser fachlichen Erweiterung im Bereich der medizinischen Dienstleistung werden erhebliche Synergieeffekte zwischen dem geplanten Facharzt-Zentrum und dem etablierten St. Franziskus Hospital erwartet. Darüber hinaus wird mit dem Facharzt-Zentrum ein weiterer wichtiger Baustein zur Komplettierung des „Sozialen und medizinischen Versorgungszentrums Lohne“ hinzugefügt. Auf Grund des im Gesundheitssystem zu beobachtenden Strukturwandels (z.B. Abbau von Bettenzahlen, erheblich steigende Kosten in der stationären Krankenversorgung etc.) wird das Ausschöpfen von Synergieeffekten sowie die Anpassung von Krankenhausstandorten an neue Entwicklungen im Gesundheitssystem zwingend erforderlich, um dauerhaft das wichtigste medizinische Versorgungszentrum Lohnes abzusichern.

Letztendlich muss es das Ziel sein, dass das Versorgungszentrum zentraler Ansprechpartner für sämtliche medizinischen und (alten-) pflegerischen Belange (Ausnahme Hausärzte) in seinem Einzugsgebiet ist.

Das St. Franziskus-Hospital versorgt im stationären Bereich 7.000 und im ambulanten Bereich mehr als 20.000 Patienten pro Jahr. Die Versorgungsstruktur mit Leistungen der Grund- und Regelversorgung mit einer außergewöhnlich hohen Eigenversorgungsquote von mehr als 70 % (vergleichbar mit den Krankenhäusern in Vechta und Damme) ist landesweit optimal. Gleichwohl sind Verbundlösungen und Versorgungsbündnisse unverzichtbar.

Diese o.a. Angebotsstruktur wird der zentralörtlichen Aufgabe eines Mittelzentrums gerecht.

Daneben wird mit der vorliegenden Planung durch das geplante Facharzt-Zentrum ein vorhandener Parkplatz überplant. Hierfür wird auf der Fläche des ehemaligen Kindergartens St. Gertrud eine Stellplatzanlage festgesetzt. Für die derzeit noch genutzte Krankenpflegeschule und das Wohnheim für Auszubildende wird im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls eine Stellplatzanlage festgesetzt, dies aber als Erweiterungsoption zu der westlich gelegenen und kurzfristig zu realisierende Stellplatzfläche.

Weiterhin werden in der vorliegenden Planung die im Geltungsbereich gelegenen Straßenabschnitte der Marienstraße und der Franziskusstraße sowie die Planstraße A als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Planstraße A übernimmt dabei für die westlich und östlich gelegenen Stellplatzflächen eine zusätzliche Erschließungsfunktion sowohl zur Franziskus- als auch zur Marienstraße.

6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Im Geltungsbereich werden unterschiedliche Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, einerseits der Bereich, wo das neu geplante Facharzt-Zentrum errichtet werden soll und andererseits die erforderlichen Stellplatzanlagen. Diese geplanten Nutzungen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des St. Franziskus Hospitals stehen, sind dem Gemeinbedarf dienende Anlagen und Einrichtungen und sollen mit dieser Festsetzung planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu werden auch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Krankenhaus und dem Investor des Facharzt-Zentrums geschlossen. Darüber hinaus dient die geplante Stellplatzanlage auch Besuchern der Lohner Innenstadt als Parkplatz.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein Baufenster als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In diesem Bereich sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Es wird eine viergeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von maximal 16,0 m begrenzt. Damit wird die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude wie dem Krankenhauses und dem Alten-, Wohn- und Pflegeheim St. Elisabeth Haus aufgenommen und z.T. unterschritten. Mit dieser Festsetzung wird eine gebietsverträgliche Höhenentwicklung in diesem Bereich gewährleistet.

Im Geltungsbereich sind Baugrenzen festgesetzt worden, die für die Erstellung des geplanten Facharzt-Zentrums genügend Spielraum einräumen und auch hinreichende Abstände zu den umliegenden Strukturen (Alten-, Wohn- und Pflegeheim, Krankenhaus, Sozialstation) einhalten.

Die im Geltungsbereich festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Marien- und Franziskusstraße sind zu großen Teilen bereits in der Örtlichkeit vorhanden. Darüber hinaus wird die Planstraße A als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Stellplatzanlagen mit einer zusätzlichen Ausfahrt an die Marienstraße und die Franziskusstraße anzubinden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)

1. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf dürfen die Gebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 16,00 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrhahnoberkante im Bereich der Fahrhahnmittle der nächstgelegenen Erschließungsstraße (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (Stellplatzanlage) ist je angefangene 6 Einstellplätze ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist pro 6 Stellplätze auch das Anpflanzen von 6 m Hecke zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25a BauGB). Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Bäume: Linde (*Tilia Cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Es sind folgende Qualitäten vorzusehen:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm.

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.: Die Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

zu 2.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Darüber hinaus wird mit der Pflanzfestsetzung auch die Eingrünung des Parkplatzes und damit die Einbindung dieser Fläche in die umliegenden Strukturen gewährleistet.

Die Festsetzung der Bepflanzung dient auch als Kompensation für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

7 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist direkt über die Marienstraße, die an die Lindenstraße angebunden ist, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus besteht über die Franziskusstraße eine als Einbahnstraße nutzbare Verkehrsanbindung an das örtliche (Bleichstraße) und überörtliche Verkehrssystem (Landwehrstraße).

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

Das Plangebiet wird an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage erfolgen. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Stellplatzanlage wird über einen eingebauten Stauraumkanal gedrosselt in das vorhandene Regenwasserkanalsystem der Franziskusstraße eingeleitet. Im Bereich des geplanten Facharzt-Zentrums wird es auf Grund der Tatsache, dass derzeit schon nahezu die gesamte Fläche durch Stellplätze versiegelt ist, voraussichtlich zu keiner erhöhten Einleitung von Oberflächenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal kommen. Genauere Aussagen hierzu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgen.

9 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Flächen für den Gemeinbedarf - ehem. Kindergarten	3.330 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf – Wohnheim	2.310 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf – Krankenhaus	4.370 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.970 m ²
Gesamtfläche	12.980 m²

Planung

Flächen für den Gemeinbedarf - Stellplatzanlage	4.970 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf – Facharzt-Zentrum	4.370 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.640 m ²
Gesamtfläche	12.980 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 27.02.2008

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/XI – A „Soziales Zentrum“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, 27.02.2008

Dipl.-Ing. M. Reinkober