



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 15.05.2007				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/599/2007	
Nr. 7 der TO					
Dez. I		FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten		Datum: 25.04.2007	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat		15.05.2007		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "MediZentrum"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „MediZentrum – Neustraße“
- die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 2.3.2007 in der Zeit vom 12.3. bis einschließlich 26.3.2007 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 7.3.2007 beteiligt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie der Sitzungsvorlage des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 26.04.2007, TOP 1, Vorlagen-Nr. FB 3/577/2007 beigelegt. Über die Anregungen ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

a) Stadt Olfen, Schreiben vom 27.3.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Stadt Olfen weist darauf hin, dass in den Verfahrensunterlagen nicht ersichtlich sei, wie sich die überörtliche Bedeutung auf die Strukturen der umgebenden Städte und Gemeinden – insbesondere hinsichtlich der ärztlichen und fachärztlichen Grundversorgung – auswirken	Die Stadt Lüdinghausen schafft „nur“ die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Gebäude am Krankenhaus, in welchem neben einer deutlich überwiegenden Fläche für seniorengerechtes Wohnen auch Arztpraxen und gesundheitsbezogene Läden ansiedeln können.

werde. Die Nutzungsabsichten und die sich daraus ergebenden Bedarfsfragen sollten hierzu eingehend untersucht und konkretisiert werden. Da die Stadt Olfen darum bemüht ist, ihren Bürgerinnen und Bürgern eine angemessene örtliche Grundversorgung zu gewährleisten, macht sie bereits jetzt Bedenken geltend, soweit hier negative Wirkungen zu befürchten sind.

Aktuell geplant sind 450 m² Praxisflächen im 1. Obergeschoss der südlichen Hälfte (2. Bauabschnitt), je nach Vermarktungserfolg könnten die etwa 400 m² des 2. Obergeschosses als Wohnungen bzw. Praxen ausgebaut werden. Anlage 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt insgesamt vier größere und drei kleinere Praxen. Abhängig von der Ausstattung (Empfang, Wartezimmer, Behandlungszimmer, Röntgen etc.) kann der einzelne Flächenbedarf der Praxen auch deutlich größer sein, so dass sich die Gesamtzahl verringert.

Für den Standort besteht bereits seit 1986 Planungsrecht für die Gemeinbedarfseinrichtung Krankenhaus – mit entsprechender Ärzteausstattung. Zudem sind in jedem Allgemeinen Wohngebiet Arztpraxen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger gem. § 13 BauNVO zulässig. Im Kerngebiet der Innenstadt sind sie sogar ohne weiteres als komplette Gebäude – bspw. als Ärztehäuser – zulässig, somit könnten in Lüdinghausen rein planungsrechtlich jederzeit zahlreiche Arztpraxen eröffnen, so wie dies in jeder anderen Stadt auch möglich ist.

Es liegt in der Natur der Sache, dass gerade ein MediZentrum dazu geeignet ist, mehrere Praxen zu bündeln. Eine grundsätzliche Vorgabe für die Ärztedichte geben die „Bedarfsplanungsrichtlinien Ärzte“ des Bundesausschusses der Ärzte und Krankenkassen. Diese orientieren sich – auf Ebene der Kreise bzw. der kreisfreien Städte – an raumordnungsspezifischen Planungskategorien (Agglomerationsräume, verstädterte Räume, ländliche Räume). Somit gibt es einen gewissen Regelungsmechanismus über die Kreisgrenzen hinweg, innerhalb der Kreise besteht jedoch Niederlassungsfreiheit, soweit keine Überversorgung vorliegt.

Zur Zeit gibt es (vorab überschlägig ermittelt) in Lüdinghausen 1,91 Ärzte und in Olfen 1,23 Ärzte je 1.000 Einwohner. Dies ist letztlich auch Ausdruck einer etwas höheren Zentrumsfunktion, zumal das Krankenhaus naturgemäß ein Magnet für medizinische Dienstleistungen darstellt.

Es ist aber davon auszugehen, dass voraussichtlich insbesondere auch bereits ortsansässige Ärzte in das neue MediZentrum ziehen, die die Synergie-Effekte nutzen wollen, somit würde zumindest ein Teil der künftigen Mieter aus Lüdinghausen stammen. Hier ist auf ein Schreiben des Krankenhauses hinzuweisen, das die vorbenannte Situation aus fachlicher Sicht erläutert.

Inwieweit ein Gutachten die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen (wie man es bspw. beim Einzelhandel kennt) aufzeigen kann, ist fraglich. Weder steht fest, welche Fachärzte ansiedeln,

	noch weiß man, ob sie aus Lüdinghausen oder dem Umland kommen. Auch nach Rücksprache mit der Kassenärztlichen Vereinigung ist dort nicht bekannt, dass für ein solches Vorhaben in irgendeiner Stadt derartige Gutachten erstellt worden wären. Dies erscheint insbesondere unter dem o.g. Aspekt, dass planungsrechtlich ohnehin jederzeit ein komplettes großflächiges Ärztehaus in der Innenstadt Lüdinghausens errichtet werden könnte auch nicht zweckmäßig. Die Anregung der Stadt Olfen um weitere Informationen ist somit so weit wie möglich berücksichtigt worden. Der Anregung ist insofern gefolgt, dass die Hintergrundinformationen aufgeführt wurden.
--	--

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 4.4.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Bauen und Wohnen weist darauf hin, dass nur für Teilbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, so dass nur ein „einfacher“ Bebauungsplan vorliege (die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann jeweils nach der Vorprägung durch die Umgebung).	In der Tat verzichtet der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die im Westen verbleibende – nicht vom eigentlichen MediZentrum betroffene Restfläche des Krankenhauses auf eine Grundflächenzahl (GRZ), sondern gibt nur eine maximale Dreigeschossigkeit vor. Die bisherige Fassung begrenzte die GRZ auf 0,4 (sie ist de facto bereits überschritten), ließ jedoch auch fünfgeschossige Bauten zu, die nun im Vorentwurf auf maximal drei Geschosse im rückwärtigen Bereich reduziert ist. Zur reibungsfreieren künftigen Abwicklung soll die GRZ jedoch auf 0,6 heraufgesetzt werden. Inwieweit dadurch ein erhöhtes Ausgleichserfordernis ausgelöst wird, ist im Detail zu klären. Der Anregung wird gefolgt.
Es könne den Planunterlagen nicht entnommen werden, wie die Gebäude-Abstandsflächen zueinander gelegen seien. Die gesetzlich vorgegebenen Maße müssten jedoch zwingend eingehalten werden, für eine Abweichung davon liege keine atypische Grundstückssituation vor.	Die Abstandsflächen sind nach den ersten Konstruktionen gewährleistet. Eine Besprechung mit dem Kreis Coesfeld hat im Detail aufgezeigt, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Die Anregung ist berücksichtigt.
Die Untere Landschaftsbehörde bittet darum, die Ausgleichsmaßnahme im Grünlandbereich Valve mit ihr vor Ort abzustimmen.	Die Beteiligten sind bereits darauf hingewiesen worden, dass vor Ausführung der Maßnahme (Wiedervernässung einer trockengefallenen Fläche) die Abstimmung mit der ULB vor Ort erfolgt. Der Anregung wird gefolgt.
Die Brandschutzdienststelle weist auf das Erfordernis der ausreichenden Löschwasserversorgung, des zweiten Rettungsweges, der Feuerwehrdurchfahrten, -bewegungsflächen und -wendemöglichkeiten hin.	Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Hinsichtlich der Feuerwehrdurchfahrten, -bewegungsflächen und -wendemöglichkeiten wird ein Detailgespräch mit dem Kreis Coesfeld nähere Ergebnisse bringen

.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--

c) Bezirksregierung Münster, Dez. 53 (Ex-StUA), Schreiben vom 16.4.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das Dezernat Umweltüberwachung der Bezirksregierung weist darauf hin, dass die Stellplätze entlang der Neustraße in geringer Nähe zu der gegenüberliegenden Bebauung angelegt werden, für die im südlichen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Da wegen der Praxen und Läden von einem starken Fahrzeugwechsel auszugehen sei, solle ein schalltechnischer Nachweis der Immissionsschutzwerte erfolgen.	Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte auch zum Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden, da bereits heute in diesem Abschnitt zahlreiche Parkplätze angeordnet sind, und insbesondere während der sensibleren Nachtzeiten kaum noch Fahrzeugwechsel stattfinden. Da das Dezernat 53 jedoch mehr Erfahrung in der Beurteilung dieser Aspekte hat, soll der Lärmschutz tiefergehend geprüft werden. Der Anregung wird gefolgt.

Die St. Marien-Hospital GmbH plant die Errichtung eines MediZentrums mit Wohnungen für betreutes Wohnen, Läden und Praxen in unmittelbarer Nähe und mit Anbindung zum bestehenden Krankenhaus. Hierdurch soll der Standort des Krankenhauses in Lüdinghausen ergänzt und wirtschaftlich gestärkt werden. Die geplanten Nutzungen sollen überörtliche Bedeutung aufweisen, aber ebenso eine Ergänzung der umgebenden Strukturen gewährleisten. Seine Nähe zum bestehenden Krankenhaus macht umfangreiche Synergieeffekte zwischen den artverwandten Nutzungen der ambulanten, stationären und rehabilitativen Krankenversorgung möglich. Nach der derzeitigen Konzeption sowie dem Entwurf des Durchführungsvertrages ist vorgesehen, dass der Investor

- Arztpraxen,
- (gesundheitsbezogene) Läden sowie
- seniorengerechte Wohnungen errichtet.

Aktuell sind etwa 450 m² der insgesamt 2.300 m² Gesamt-Geschossfläche als Arztpraxen geplant – also etwa 20%.

Dieser verbindliche Bauleitplan besteht aus

- dem eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplan für das MediZentrum (mit Anlage) als „Kern“, der mit seiner Gebäudekonzeption und den Ansichten weitgehend konkrete Vorgaben (mit nur geringen Spielräumen) für den Baukörper trifft,
- dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der umliegende Flächen mit einbezieht, welche nicht das eigentliche Vorhaben betreffen, und
- dem Durchführungsvertrag, der nochmals Vorgaben (Nutzungsart, Spielräume der Flächengrößen) zum eigentlichen MediZentrum trifft und Fristen für die phasenweise Realisierung setzt.

Hinsichtlich der erläuternden Anlagen wird auf die Vorlage für den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung verwiesen.