

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
08.03.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Rat der Stadt Coesfeld	22.03.2018

Entscheidung

Christophorus-Klinikum / Erweiterung Geburts- und Hebammenzentrum - Bauteil Ba und Bb

Beschlussvorschlag:

1. Die vorliegenden Planungen für Bauteil B der Christophorus-Kliniken GmbH Standort Coesfeld werden zur Kenntnis genommen.
2. Für diesen Bauabschnitt wird nach intensiver Beteiligung des Gestaltungsbeirates mit positivem Votum städtebaulicher Steuerungsbedarf nicht gesehen. Daher liegt zurzeit kein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB vor. Der Bebauungsplan ist zu dem Zeitpunkt zu ändern, wenn die Zielplanung des Krankenhauses im Konzept vorliegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit der Stiftung St. Vincenzhospital und der Christophorus-Kliniken GmbH zu schließen, dass diese die Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplans für das Bauteil B des Klinikbereichs Coesfeld anerkennt.

Sachverhalt aus Bezugsvorlage 302/2017:

Ausgangslage

Die Christophorus-Kliniken GmbH beabsichtigen, den Krankenhaus-Standort Coesfeld in den kommenden Jahren mit ihren medizinisch-funktionellen Angebotsstrukturen weiterzuentwickeln und zukunftsorientiert innerhalb der drei Standorte Coesfeld-Dülmen-Nottuln der Christophorus Trägergesellschaft (CTC) aufzustellen. Neben den baulichen Modernisierungsarbeiten im Bestand sind auch Erweiterungsbauten bzw. Abriss und Neubau auf dem Gesamtareal des Krankenhauses einschließlich Standort Parkhaus in Varianten in der Planung („Zielplanung“). Diese stehen immer wieder auch in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen des Krankenhausfinanzierungsgesetzes sowie begleitender Förderung und Zuschüsse.

Die mittel- bis langfristige Zielplanung befindet sich – wie oben angerissen – noch in der Abstimmung. Wenn diese einen Konkretisierungsgrad hat, dass sie den Ratsgremien und der Öffentlichkeit vorgestellt werden kann, zeichnet sich dann auch deutlicher ab, wo genau die Anpassung der bestehenden Bauleitplanung erforderlich wird und auf konkrete Erfordernisse abgestellt werden sollte. Das ist zzt. noch nicht möglich.

Das Krankenhaus ist zzt. bauplanungsrechtlich noch über den Bebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ gesteuert, der Plan hat im Jahr 1982 Rechtskraft erhalten. Wesentliche Teile des Areals sind als „Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus“ mit

Geschossigkeiten zwischen vier und fünf Ebenen festgesetzt. Das Parkhaus und Randbereiche an der Münsterstraße sind als Kerngebiet mit einer III-Geschossigkeit ausgewiesen.

2018 ist aber vom Krankenhausträger aus der Zielplanung als erste kurzfristig vorgezogene Baumaßnahme die Neuorganisation des „Geburts- und Hebammenzentrums“ als Bauteil Ba (Altbau) / Bb (Erweiterungsbau) zur Realisierung vorgesehen.

Das vorgelegte Projekt Geburts- und Hebammenzentrum ist von seinen gewünschten Funktionsanforderungen und -zusammenhängen über die bauliche Erweiterung in den Innenhof des Krankenhauses und ergänzende Aufstockungen (1 zusätzliche Ebene für Patientenzimmer und 1 Technikgeschoss) sinnvoll umsetzbar. Diese sind nicht konform mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Die umfassende Änderung des B-Plans Nr. 5 ist im Konzept des FB 60 zur Überarbeitung der z.T. nicht rechtskonformen Innenstadtbebauungspläne erst für 2019 ff vorgestehen und auch erst sinnvoll nach Abschluss der Zielplanung. Diese wird dann im Rat ausführlich beraten werden. Die engen Rahmenbedingungen des Krankenhausfinanzierungsgesetzes und das hohe öffentliche Interesse an der Krankenhausweiterentwicklung in Coesfeld machen aber ein Abwarten für den Bauteil B bis zum Abschluss eines neuen Gesamtbebauungsplans nicht sinnvoll.

Ergänzend ist geplant und für die Zielplanung schon abschließend bestimmt, die Liegendkrankenvorfahrt von der Beguinenstraße an den Südring westlich an den Bauteil Ba zu verlegen. Dies soll aber noch nicht Bestandteil des aktuellen Bauantrages 2018 werden. Bei Realisierung der neuen Vorfahrt würde sich der Anfahrtsweg der Krankenwagen verkürzen, der Zufahrtsverkehr dann von der öffentlichen Straße (Beguinenstraße) auf das Krankenhausgrundstück verlagern und die Konkurrenz der Anfahrt zum Wirtschaftshofs und der eigentlichen Krankenwagenvorfahrt wird aufgehoben. So kann ein wesentlicher Anteil der Verkehrsbelastung und gegenseitigen Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer von der engen Beguinenstraße genommen werden. Die neue Liegendkrankenvorfahrt wird eingehaust. Immissionsanforderungen werden beachtet.

Zwei Befreiungstatbestände

Der Ausbau und aktuelle Bauantrag des Bauteils Ba/Bb Geburts- und Hebammenzentrum für 2018 beinhaltet

1. einen Umbau des Bestandsgebäudes im Bauteil B,
2. eine bauliche Erweiterung in den heutigen Innenhof des Krankenhauses am Südring
3. eine Aufstockung des Gebäudes um eine Nutzungsebene für das Geburtszentrum und eine teilweise weitere Ebene für ein Technikgeschoss.

Baugrenze:

Die Baugrenze wird zum Innenhof überschritten (und später auch zum Südring für die Liegenkrankenvorfahrt). Die Erweiterung zum Innenhof hat jedoch weder negative städtebauliche Auswirkungen noch werden nachbarschützende Belange berührt. Das neue Bauvolumen kann zu dieser Seite auch keine bedrängende Wirkung haben, da nur Krankenhausnutzungen und krankenhausauffine Nutzungen auf den Grundstücken der Stiftung St. Vincenzhospital angrenzen, sodass hier seitens der Bauaufsicht einer Befreiung der Überschreitung der Baugrenze nach § 31 BauGB zugestimmt werden kann.

Geschossigkeit / Gebäudehöhe:

Die heute vorhandene 4. Geschoss wird umgebaut. Für die zusätzliche fünfte und teilweise sechste Ebene (Technik-Box) als Aufstockung über die bisher zulässige IV. Geschossigkeit hinaus hat der Bauherr neben den Ansichten Skizzen anfertigen lassen, die das zusätzliche Bauvolumen und seine Auswirkung deutlich machen. Der nördlich des Südrings gelegene Bauteil B wird für die südlich gelegene Wohnbebauung des Südrings keine zusätzliche Verschattung bringen. Diese Häuser sind hinsichtlich ihrer Wohnräume auch hauptsächlich zur Umflut orientiert. Da der Baukörper weit genug von der Nachbarbebauung Südring entfernt ist, ein fünftes Geschoss als Dachgeschoss bereits vorhanden ist, das Straßenbild in Münsterstraße und Beguinenstraße nicht und am Südring nicht wesentlich verändert wird und keine wichtigen

Sichtachsen beeinflusst werden (Kirchtürme St. Lamberti und Evangelische Kirche), kann eine Befreiung nach § 31 BauGB von der Geschossigkeit aus heutiger Sicht erteilt werden.

GRZ / GFZ:

Die Grundfläche des Bauteils B verdoppelt sich auf knapp 1.600 m². Laut vorliegender Grundflächenberechnung des Gesamtkrankenhausgrundstücks steigert sich der Überbauungsgrad GRZ damit auf den 0,588. Zulässig ist laut Bebauungsplan 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl laut Bebauungsplan beträgt 2,4 – trotz des Neubauteils Bb über 4 Geschosse bleibt die neue Gesamtgeschossfläche mit 2,0 deutlich darunter. Es ist hier keine Befreiung erforderlich.

Eine solche Berechnung ist auch für die Zielplanung erforderlich, um die Maßgaben für den zukünftigen Bebauungsplan auf ihre städtebauliche Verträglichkeit erörtern zu können bzw. einer ggf. notwendigen Abwägung zuführen zu können. Es ist davon auszugehen, dass die Dichtewerte GRZ und GFZ sich erhöhen werden, ohne aber eine Unverträglichkeit zu erreichen. Strukturellen Vorteilen eines Krankenhauses in der Innenstadt stehen in der Regel hohe städtebauliche Dichtewerte, die über Jahre im Bestand erreicht werden, gegenüber.

Einbeziehung Gestaltungsbeirat

Die bisher vorliegenden Ansichten zum Bauteil B werden am 18.12.2017 dem Gestaltungsbeirat (GBR) zur Beurteilung vorgelegt. Kommt der GBR zu einem positiven Votum, kann der Bauantrag unter Beachtung der oben genannten Maßgaben bei der Stadt eingereicht werden. Werden wesentliche Überarbeitungspunkte gesehen, sollen diese erst ausgeräumt werden.

Stellplatznachweis

Mit der letzten Erweiterung wurde ein Gesamtnachweis der Stellplätze vorgelegt und genehmigt. Dennoch ist aufgrund verschiedener Parkraumerhebungen zu vermuten, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf des Krankenhauses und der weiteren Einrichtungen der CTC sowie der am Krankenhaus angesiedelten privaten Arztpraxen durch eigene Stellplätze und die im Zuge des Baus des Parkhauses abgelösten Stellplätze nicht gedeckt ist (Mitarbeiter/Besucher). Im Zusammenhang mit dem Bauantrag zum Bauteil B Geburtszentrum wird der Stellplatznachweis komplett neu erstellt werden.

Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der Planung des Krankenhauses einerseits und der zukünftigen städtischen Bauleitplanung andererseits soll ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Krankenhausträgersgesellschaft geschlossen werden.

Die Pläne können im Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen noch vertiefend erläutert werden.

Sachverhalt zu Ergänzungsvorlage 302/2017/1:

Nach der Vorberatung der Vorlage 302/2017 im UPB 06.12. hat der Rat in seiner Sitzung am 22.12.2017 die Vorlage von der Tagesordnung genommen, um zunächst die anstehende Beratung im Gestaltungsbeirat (GBR) mit seinen seiner Empfehlungen zum Projekt abzuwarten.

Das Projekt wurde im nicht öffentlich tagenden GBR 18.12.2017 erstmals vorgelegt. Der Beirat gab folgende Empfehlung:

Für eine abschließende Beurteilung sind weitere Unterlagen erforderlich:

1. *Rahmenplanung und Freiraumplanung,*
2. *Modell mit Darstellung der näheren Umgebung (insbesondere die durch Bebauungsplan geschützte Umgebung am Südring),*
3. *Lageplan mit Darstellung der näheren Umgebung,*
4. *Ansichts- und Schnittzeichnungen mit städtebaulichem Kontext,*
5. *Varianten zur Technik,*
6. *Abstandflächenberechnungen mit weiteren Informationen,*

7. *Darstellung der zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen energetischen Sanierung der Bestandsgeschosse.*

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt,

- 1. die Gestaltung auch als Kompensation für das Einfügen abseits des Bebauungsplanes zu sehen,*
- 2. die Gestaltung der Nordfassade zu überprüfen,*
- 3. die Zusammenfassung zu zwei Geschossen zu prüfen (3 verschiedene Sprachen übereinander erscheinen kritisch),*
- 4. statt außen liegender Balkone Masse in das Gebäude zu ziehen,*
- 5. die oberen Geschosse zu vereinheitlichen,*
- 6. die vorgehängten Balkone im 3. OG sind baurechtlich zu prüfen,*
- 7. eine Dachbegrünung vorzusehen.*

Nach Überarbeitung durch die Entwurfsverfasser wurde das Projekt im GBR 19.02.2018 erneut beraten.

Mit entsprechend erstellten weiteren Unterlagen und Gestaltungsüberarbeitungen konnten wesentliche Fragestellungen befriedigend beantwortet werden:

- Insbesondere der Technikurm der 6. Ebene wird nun mitgetragen, da die alternative, eher liegend angeordnete Ausführung als schlechte Lösung bewertet wurde. Es wird empfohlen, der Befreiung von der Geschossigkeitsfestsetzung des B-Plans zuzustimmen.
- Die überarbeitete Hoffassade wird nun mitgetragen als Verbesserung gegenüber der ersten Lösung.
- Mit Modell und Schnittzeichnungen wird deutlich, dass das Krankenhaus mit seinen Erweiterungen durch Bauteil B (zusätzliche Ebene 5) weiter einen deutlichen Maßstabssprung zur 1 ½-geschossigen Umgebungsbebauung darstellt, dies als Solitär aber auch gar nicht vermeiden kann und soll. Die rechtlich zu beachtenden Abstände laut BauO NRW sind mehr als gewahrt. Es wird auch aus diesem Grund empfohlen, der Befreiung von der Geschossigkeitsfestsetzung des B-Plans zuzustimmen.
- Der Betreiber macht gegenüber dem GBR deutlich, dass nach dem Bauteil B auch die gesamte Bebauung entlang der Münsterstraße in der Zielplanung des Krankenhauses in den nächsten Jahren zur Disposition steht. Der kritisierte Freianlagenplan stellt daher lediglich eine Interimslösung dar, bis mit der Zielplanung auch Freianlagenbelange als Gesamtkonzept angedacht werden. Dies akzeptiert der GBR, wenn er dann erneut einbezogen wird. Dennoch empfiehlt der Beirat, das Provisorium mit möglichst einfachen Mitteln umzusetzen und auf differenzierte Elemente zu verzichten.
- Für die Südfassade Ebene 4+5 wurde jedoch noch Überarbeitungsbedarf gesehen. Hier sollte eine gestalterische Klammer zur Hoffassade gefunden werden.

Der neue Gestaltungsvorschlag wurde per Mailaustausch Anfang März den Beiratsmitgliedern zur Abstimmung vorgelegt. Einstimmig haben die 4 beteiligten Beiratsmitglieder die positive Empfehlung ausgesprochen, diese Gestaltungsidee umzusetzen; die abschließende Detailgestaltung der Balkonanlage in der 4. Ebene sollte weiter beobachtet werden.

Dieser Planungsstand wurde dem UPB in der Sitzung am 07.03.2018 unter Bericht der Verwaltung präsentiert.

Damit ist der Abstimmungsprozess des GBR zum Bauantrag Bauteil B beendet.

Die in der Vorlage 302/2017 vorgeschlagene Beschlussfassung kann daher jetzt erfolgen.

Anlagen aus Bezugsvorlage 302/2017:

1. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5
2. Übersichtsplan
3. Lageplan
4. Grundrisse + Schnitt
5. Ansichten
6. Skizze Blick in Innenhof
7. 6 Perspektiven mit Höhenentwicklung
8. Freiflächenplan

Anlagen zur Ergänzungsvorlage 302/2017/1:

2 Seiten Präsentation aus UPB 07.03.2018