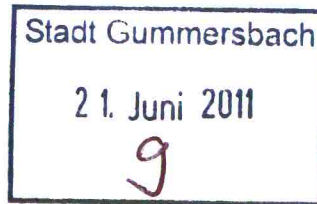


Hildegard Dickschen  
An der Burt 9  
51643 Gummersbach

Dr. Christian Dickschen  
An der Burt 9  
51643 Gummersbach

Stadt Gummersbach  
Fachbereich 9 – Planung  
Rathausplatz 1  
51643 Gummersbach



12. Juni 2011

Bebauungsplan Nr. 267 „Gummersbach – An der Burt / Nierenzentrum“  
Aufstellungsbeschluss vom 10.05.2011  
Bekanntmachung vom 21. Mai 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 5. Mai 2011 haben Sie den Anliegern der verkehrsberuhigten Wohn- und Spielstraße ‚An der Burt‘ im Rathaus den vorgesehenen Neubau eines Dialysezentrums auf dem Grundstück An der Burt 1 vorgestellt. Die Möglichkeit einer Information und Erörterung wurde lebhaft genutzt. Denn unsere Wohnhäuser liegen alle in einem allgemeinen Wohngebiet, während für das Baugrundstück seit über 25 Jahren eine Nutzung als Verwaltungsgebäude für die private Wirtschaft vorgesehen und in einem Sondergebiet planungsrechtlich verbindlich festgelegt ist. Für die frühzeitige Vorstellung der Planung sowie die jederzeit konstruktive Diskussion gilt den Vertretern der Stadtverwaltung zunächst ein herzlicher Dank.

Die angekündigte Planungsänderung, durch die statt eines Verwaltungsgebäudes nun „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ festgesetzt werden soll, hat für die Nachbarschaft erhebliche Auswirkungen. Denn soweit bisher bekannt, soll der Dialysebetrieb nicht nur an sieben Tagen der Woche rund um die Uhr laufen, schon das wäre eine erhebliche Veränderung zu einem normal genutzten Verwaltungsgebäude. Darüber hinaus soll dem Bauherrn auch noch die Möglichkeit einer Aufstockung um eine weitere Etage eröffnet werden, d.h. von den geplanten und vorgestellten 42 auf insgesamt (mehr als?) 84 Behandlungsplätze.

Viele Nutzungen für gesundheitliche Zwecke beinhalten die Notwendigkeit einer Nutzung „rund um die Uhr“, d.h. an sieben Tagen die Woche jeweils 24 Stunden, also abends und nachts und am Wochenende. Diese Betriebszeit soll auch für das geplante Nierenzentrum zulässig gemacht werden. Unsere Wohngrundstücke werden dadurch erheblich beeinträchtigt. Denn das Baugrundstück liegt direkt unterhalb unserer Gärten, die wir am Feierabend und Wochenende zur Erholung nutzen. Nur ein schmaler Grünstreifen trennt die Grundstücke zumindest optisch im Sommer durch die Belaubung. Je nachdem, wie solche Betriebszeiten genutzt werden, kann sowohl die Nachtruhe als auch die Erholung in unserer Wohnumgebung dadurch erheblich gestört werden.

Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnstraßen erhöht sich zwangsläufig mit einer gesundheitlichen Einrichtung in der Nachbarschaft. Das jetzt in Rede stehende Bauvorhaben soll konkret neben einer gemeinschaftlichen Arztpraxis für Nephrologie und innere Medizin, die zur Zeit von zwei Ärzten betrieben wird, für die ambulante Behandlung zunächst 42 Betten vorhalten, die rund um die Uhr mit Dialysepatienten belegt werden können. Da ein Behandlungsplatz innerhalb von 24 Stunden mit geschätzt fünf bis sechs Patienten belegt werden kann, wären mit der Planungsänderung maximal 462 Verkehrsbewegungen ( $42 \times 5,5 \times 2$ ) täglich zulässig. Bezieht man eine eventuell zulässige Aufstockung um eine Etage ein, wären es 924 An- und Abfahrten täglich rund um die Uhr. Allein der notwendige Zu- und Abgangsverkehr für die Patienten wird die Einfahrt in das allgemeine Wohngebiet also erheblich belasten. Hinzu kommt der werktägliche Betrieb der Arztpraxis mit weiteren ambulanten Patienten sowie die tägliche An- und Abfahrt der Angestellten des Nierenzentrums. Es bleibt zu hoffen, dass der geplante Parkplatz in der Lage ist, einen Park- und Suchverkehr in den angrenzenden Wohnstraßen zu begrenzen.

Es wird nicht verkannt, dass zur Zeit nur einige und nicht alle Behandlungsplätze rund um die Uhr betrieben werden sollen. Dies stellte der Bauherr in der Vorstellung des Bauvorhabens am 5. Mai 2011 ausdrücklich klar. Auch eine Aufstockung des Gebäudes sei nicht konkret geplant. Wie wir alle wissen, können sich Absichten und Planungen eines Bauherrn aber kurzfristig ändern, wenn es eine neue Sachlage erfordert. Gerade deshalb müssen bei einer Änderung der Festsetzung in der öffentlichen Bauplanung die Belange der Nachbarschaft **unabhängig vom konkreten Bauvorhaben** berücksichtigt werden. So lassen sich erkennbare Nutzungskonflikte bestenfalls frühzeitig vermeiden bzw. begrenzen. Deshalb sind die maximal möglichen Auswirkungen der Planungsänderung auf die Nachbarschaft jetzt schon in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Als Anlage für gesundheitliche Zwecke könnte nach derzeitigem Kenntnisstand ein Gebäude zulässig werden, das einen gesundheitlichen Betrieb rund um die Uhr mit 84 Betten ermöglicht. Die Stadt könnte einen entsprechenden (Erweiterungs-)Bauantrag nur noch mit der Folge einer Schadensersatzpflicht gegenüber dem Bauherrn ablehnen. Ob eine solche Betriebsdimension noch verträglich ist mit dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, darf bezweifelt werden. Schon die Errichtung eines Dialysezentrums mit nur 33 Behandlungsplätzen wurde vom Bundesverwaltungsgericht 2008 wegen seiner Unverträglichkeit mit einem allgemeinen Wohngebiet für unzulässig erklärt. Hinzu kommt die mögliche Nachfolgenutzung eines solchen Gebäudes, wenn es einmal errichtet wurde. Sollte - aus welchem Grund auch immer - der Dialysebetrieb an diesem Standort aufgegeben werden, stellt sich die Frage nach einer anderweitigen medizinischen Nutzung. Diese könnte die Wohnnachbarschaft unter Umständen erheblich mehr belasten als ein Nierenzentrum, wäre aber dennoch jetzt schon planungsrechtlich zulässig.

Um solche Weiterungen rechtzeitig planerisch zu begrenzen, wird angeregt, die Nutzung des Grundstücks im Sondergebiet nur für ambulante gesundheitliche Zwecke zuzulassen (1). Die derzeit gewünschte Nutzung des Grundstücks für ein Nierenzentrum sollte ebenfalls ausdrücklich zumindest als Planungsziel aufgenommen werden (2). Außerdem sollte der absehbare Konflikt zwischen den Betriebszeiten einer medizinischen Einrichtung einerseits und der zu schützenden Nachtruhe und Erholung der Wohnnachbarn andererseits dadurch verringert

werden, dass schon in der Planung der zulässige Lärmpegel der neuen Einrichtung auf die Werte festgelegt wird, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich sind (3).

Einrichtung und Betrieb eines ambulanten Nierenzentrums im vom Bauherrn vorgestellten Umfang werden durch diese Festsetzungen nicht behindert. Andererseits werden zukünftige Nutzungen des Grundstücks begrenzt, die die Wohnnachbarschaft erheblich stärker belasten könnten. Sollte sich der Planungszweck einmal ändern, hat die Stadt Gummersbach erneut die Gelegenheit, politisch und fachlich über die Verträglichkeit eines Projektes mit der Wohnnachbarschaft zu entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

H. Dicksch

Q k