

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tropenlinik"**
- **Behandlung der Stellungnahmen**
- **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes**
- **Erneuter Auslegungsbeschluss**

Bezug: 245/2011, 288/2012, 265/2013, 73/2014

Anlagen: 7
Anlage 1 zu Vorlage 252-2014_Abwägung
Anlage 2 zu Vorlage 252-2014_B-Plan A3
Anlage 3 zu Vorlage 252-2014_Textl-Festsetzungen
Anlage 4 zu Vorlage 252-2014_Begründung
Anlage 5 zu Vorlage 252-2014_UB_GOP
Anlage 6 zu Vorlage 252-2014_VEP
Anlage 7 zu Vorlage 252-2014_Datenübersicht

Beschlussantrag:

1. Nach der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.06.2013 vorgetragenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tropenlinik“ und der Entwurf der zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2014 werden gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden dabei auf 1 Monat festgelegt.

Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tropenlinik“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bettenhauses mit Anbindung an das bestehende Klinikgebäude, einer Einrichtung für die Kinderbetreuung sowie für die Neuordnung der Erschließung und Parkierung auf dem Klinikgelände der Tropenlinik Paul-Lechler-

Krankenhaus geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Paul-Lechler-Krankenhaus des Deutschen Institutes für ärztliche Mission e.V. (Difäm) hat sich über die Jahre vom Tropenkrankenhaus zum Akutkrankenhaus für Innere Medizin gewandelt. Mit Blick auf die langfristige Konkurrenzfähigkeit hat sich das Difäm für den Neubau eines Bettenhauses mit Anbindung an die medizinische und versorgungstechnische Infrastruktur im bestehenden Klinikgebäude entschieden.

Das Difäm hat sich außerdem bereit erklärt, ergänzend zu dem Angebot der Tropenklinik eine separate zweigruppige Kindertageseinrichtung als Ersatz für den renovierungsbedürftigen Rotbadkindergarten der evangelischen Kirchengemeinde auf dem Gelände unterzubringen. In dem geplanten Neubau kann nicht nur eine zweite Betreuungsgruppe untergebracht und der Park mitbenutzt werden, es bieten sich zusätzlich durch die räumliche Nähe zur Klinik, die sich auf die Altersmedizin spezialisiert hat, auch Begegnungsmöglichkeiten zwischen jungen und alten Menschen an.

Die Planungen sind vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Das Difäm hat mit Schreiben vom 22.06.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

2. Sachstand

Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.07.2012 aufgrund von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tropenklinik“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgrund der naturräumlichen Situation und der Stadtbild prägenden Lage des Plangebiets am Rand der Mittelhangzone und teilweise innerhalb des nach § 32 NatSchG geschützten Biotops „Trockenmauergebiet im Gewann Iglersloh“ im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung aufgestellt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, das in Form einer Planauslage in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012 und einer parallelen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Diese Stellungnahme wurde zusammen mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger in der Sitzung des Planungsausschusses am 18.07.2013 behandelt.

Der Planungsausschuss hat in dieser Sitzung auch den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der Öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.07.2013 im Schwäbischen Tagblatt in der Zeit von 05.08.2013 bis einschließlich 13.09.2013 bei der Fachabteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 13.09.2013 aufgefordert.

Im Zuge der Öffentlichen Auslegung ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 6 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen werden entsprechend der Anlage 1 behandelt.

Nach Abschluss der Öffentlichen Auslegung zeichnete sich ab, dass auf Grund der Konkretisierung der Planung für das Bettenhaus, den Verhandlungen über eine Förderung durch das Land und den Gesprächen des Difäm mit der Stadt und der evangelischen Kirche über einen Ersatzbau für den renovierungsbedürftigen Rotbadkindergarten wesentliche Änderungen der Vorhabensplanung und damit des Bebauungsplanentwurfs erforderlich werden.

Entsprechend der konkretisierten Vorhabensplanung wurde in Abstimmung mit dem Difäm, dem beauftragten Planungsbüro agn und dem Büro Menz Umweltplanung der Entwurf des Bebauungsplanes gegenüber der Fassung der Öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert:

- Das geplante Bettenhaus wird in Richtung Süden näher an den Altbau verschoben, dadurch reduziert sich der Eingriff in den Hang und es können mehr Bestandsbäume (Einzelbäume und Baumgruppen) nördlich des Bettenhauses erhalten werden. Die Höhenlage des Gebäudes bleibt unverändert.
- Die Anbindung des Bettenhauses an den Altbau wird unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen optimiert und erfolgt durch einen unterirdischen Verbindungsgang. Der eingeschossige, intensiv begrünte Verbindungsbau („Landschaftsplatte“) zwischen Alt- und Neubau, in dem auch die Cafeteria und die Liegendkrankenvorfahrt untergebracht werden sollte, entfällt.
- Die Liegendkrankenvorfahrt wird in das Bettenhaus integriert und die Cafeteria in einem eingeschossigen Anbau an der Ostseite untergebracht.
- Der Haupteingang des Altbaus bleibt erhalten, das Baufenster wird entsprechend erweitert.
- Die Planung für die Kinderbetreuungseinrichtung wurde konkretisiert und in die Vorhabensplanung einbezogen. Die Kita wird durch das Difäm in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mit den anderen geplanten Baumaßnahmen errichtet. Eine Trennung in von einander unabhängige Bauabschnitte ist nicht mehr erforderlich.
- Die Parkgarage entlang der Paul-Ehrlich-Straße entfällt. Die erforderlichen Stellplätze für Besucher und Patienten werden wie ursprünglich im städtebaulichen Wettbewerb geplant, größtenteils in einer in das Hanggelände integrierten Parkgarage im östlichen Bereich des Plangebiets untergebracht. Die Kita wird auf dem Dach der Parkgarage errichtet, die nicht bebaute Dachfläche wird der Kita als Freifläche zugeordnet. Die Flächenversiegelung kann damit verringert werden.
- Die Vorfahrt (Wendefläche am Ende der Paul-Lechler-Straße) wird an die neue Situation angepasst.
- Die textlichen Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht und der Grünordnungsplan werden an die geänderte Planung angepasst

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tropenklinik“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Eine optimale funktionale und gestalterische Anbindung des geplanten Bettenhauses an den historischen Altbau wären ebenso wie die Errichtung der Kindertagesstätte in Kombination mit der Parkgarage nicht möglich. Die langfristige Konkurrenzfähigkeit der Tropenklinik wäre gefährdet, für den Rotbadkindergarten müssten an anderer Stelle ein Ersatzstandort gefunden werden.

5. Finanzielle Auswirkung

keine

6. Anlagen

Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (Anlage 1)

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2014 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.06.2014 (Anlage 3)

Begründung in der Fassung vom 12.06.2014 (Anlage 4)

Umweltbericht und Grünordnungsplan in der Fassung vom Juni 2014 (Anlage 5; wird nur den Fraktionen im 12er-Verteiler zugeschickt; steht im Amtsinfo zur Einsicht bereit)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 08.05./16.05.2014 (Anlage 6)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 7)