

---

## Begründung

---

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Tropenlinik“

## 1. Anlass der Planung

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. Seit einigen Jahren steht die Spezialisierung innerhalb der Inneren Medizin auf ältere Patienten im Vordergrund. Mit ihrer Ausrichtung und Spezialisierung auf die Altersmedizin ergänzt die Tropenklinik das Angebot des Universitätsklinikums Tübingen.

Die Analyse des Immobilienbestandes des Difäm hat unter anderem für die Tropenklinik Paul-Lechler-Krankenhaus einen Sanierungsrückstau sowie ein großes Flächendefizit aufgezeigt. Die Grundrissstruktur, die Aufteilung der Räume und die technische Ausstattung der Pflegestationen sind nicht mehr zeitgemäß. 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 auf dem Gelände unterzubringen. Unter Anderem auf Grund der guten Freiraumsituation mit dem großzügigen Park wurde dieser Standort auch in der Diskussion mit der Anwohnerschaft und dem Ortsbeirat favorisiert.

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. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Neubau sollen die Anforderungen an eine moderne Pflegeeinrichtung erfüllt, die Aufenthaltsqualität für Patientinnen und Patienten und die Mitarbeiterschaft verbessert und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in einer Parkgarage hergestellt werden. Eine Vergrößerung der Bettenanzahl ist nicht geplant. Zusätzlich soll Ersatz für die Betreuungsplätze des Rotbadkindergartens geschaffen werden.

## 3. Vorhabensbeschreibung

Charakteristisch für die Tropenklinik Paul-Lechler-Krankenhaus ist die topographische Lage, oberhalb der nicht bebauten Mittelhangzone. Das historische Gebäude ist als ein von Grün umgebenes Solitärgebäude ein stark Stadtbild prägendes Ensemble. Das Gebäude liegt in einem - in die Jahre gekommenen - Park. Für die Neubebauung ist eine Anbindung an das Bestandsgebäude aus funktionalen Gründen notwendig. Aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht ist es wichtig, dass die Neubebauung sich dem Bestandsgebäude unterordnet und insbesondere von Süden her gesehen in den Hintergrund tritt. Eine besondere Herausforderung der Planungsaufgabe ist auf Grund des stark geneigten Geländes der Umgang mit der Topographie.

Die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung wurden vom Vorhabensträger und der Verwaltung gemeinsam definiert. Von der Eigentümerseite wurde anschließend ein VOF Vergabeverfahren mit integriertem nicht offenem Planungswettbewerb mit 15 Teilnehmern ausgeschrieben. Das Preisgericht

## ENTWURF

hat nach intensiver Überlegung entschieden, dass jeweils zwei Arbeiten den ersten und dritten Preis erhalten. Die endgültige Entscheidung über die Auswahl des Entwurfs des Büros woernerundpartner + club L94 Landschaftsarchitekten GmbH erfolgte durch den Verwaltungsrat des Difäm am 16.06.2012.

Der geplante dreigeschossige Bettenhauskubus wirkt als selbstbewusster Solitär neben dem Altbau der Tropenlinik und ist mit diesem durch einen unterirdischen Gang verbunden. In einem eingeschossigen Anbau befinden sich neben dem Haupteingang Aufenthaltsmöglichkeiten für Patienten und Besucher sowie die Liegendkrankenvorfahrt. Das bisherige Verwaltungsgebäude des Difäm wird ebenso wie die Gebäude der Arzneimittelhilfe und das Schwesternwohnheim abgebrochen. Die erforderlichen Stellplätze für Besucher und Patienten werden größtenteils in einer in das Hanggelände integrierten Parkgarage im östlichen Bereich des Plangebiets untergebracht.

Auf dem Dach der Parkgarage soll als Ersatz für den eingruppigen Rotbad-Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde ein eingeschossiges Gebäude für eine Kinderbetreuungseinrichtung mit dem zugehörigen Freibereich errichtet werden. Das bisherige Gebäude des Kindergartens liegt in zweiter Reihe an der Straße Im Rotbad, es ist insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und nicht erweiterbar. In dem geplanten Neubau auf dem Gelände der Tropenlinik 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.

#### **4. Planbereich**

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha und enthält das Grundstück Flst. 1653, sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. 1660/1 und 1676/5. Er wird im Osten durch den öffentlichen Fußweg auf Flst. 1660/4, die Paul-Lechler-Straße und das Hackersteigle begrenzt. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung im Gewann „Iglersloh“ an der Mohlstraße und an der Straße Im Rotbad.

#### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 08.03.2013 als Sonderbaufläche und Grünfläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Neubau des geplanten Bettenhauses mit den notwendigen Parkieranlagen sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung sind vom geltenden Planungsrecht nicht gedeckt, die Änderung der Bebauungspläne ist deshalb erforderlich. Folgende Bebauungspläne werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tropenlinik“ in dessen Geltungsbereich überlagert und damit für unanwendbar erklärt.

- Bebauungsplan Nr. 123, In Kraft getreten am 30.01.1959
- Bebauungsplan Nr. 196, In Kraft getreten am 07.08.1962
- Bebauungsplan Nr. 207, In Kraft getreten am 10.08.1963
- Bebauungsplan Nr. 267, In Kraft getreten am 22.11.1966
- Bebauungsplan Nr. 374, In Kraft getreten am 29.06.1981

Bei dem Bebauungsplan Nr. 123 handelt es sich um einen nicht qualifizierten Ortsbauplan, der neben dem Plangebiet auch die angrenzenden Bereiche umfasst. Er trifft Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung (nur GRZ), zu den von Bebauung freizuhaltenen Grünflächen im Süden des bestehenden Klinikgebäudes und zu den Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 196 umfasst nur eine kleine Teilfläche im Westen des Plangebiets (Flurstück Nr. 1676/5) und setzt dort eine Grünfläche fest. Im betreffenden Bereich wird dieser Ortsbauplan überlagert vom Bebauungsplan Nr. 374, der für das Flurstück 1676/5 eine Baufläche – Reines Wohngebiet – aber kein Baufenster festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 207 umfasst innerhalb des Plangebiets die Flächen nördlich des historischen Klinikgebäudes und setzt die überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung (nur GRZ) sowie die Verkehrsfläche der Paul-Lechler-Straße und den Fußweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs fest.

Die qualifizierte Bebauungsplanänderung Nr. 267 umfasst Flächen westlich und östlich des Fußweges zwischen Paul-Lechler-Straße und der Straße Im Rotbad. Innerhalb des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt. Zusätzlich sind auch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung enthalten.

Diese Regelungen sind nicht geeignet, die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Deshalb wird das geltende Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Klinikgebiet mit Einrichtungen für soziale Zwecke“ ausgewiesen. Die im SO1 zulässigen Nutzungen Klinikgebäude und Einrichtungen für geriatrische Zwecke entsprechen nicht nur der bestehenden Art der baulichen Nutzung sondern lassen auch eine Weiterentwicklung der vorhandenen Einrichtungen entsprechend dem Tätigkeitsschwerpunkt des Paul-Lechler-Krankenhauses im Bereich der Altersmedizin zu. Kinderbetreuungseinrichtungen - die im SO2 als ergänzende Nutzung zulässig sind - können als öffentliche Einrichtung bzw. als Ersatz für den Rotbad-Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde als sinnvolle Ergänzung der obengenannten Nutzungen angesehen werden. Die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung ist durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung gegeben.

Nach § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die zulässigen Nutzungen werden so auf das Vorhaben bezogen eingeschränkt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 und M 3 im südlichen Teil des Plangebiets werden als private Grünfläche festgesetzt, da hier die Umsetzung ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Vordergrund steht und eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen ist (siehe auch „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und „Pflanzenerhaltungsgebote“). Der Bereich soll zudem als Teil der grünen Mittelhangzone Iglersloh gesichert werden.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die max. Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. maximal zulässige First- und Traufhöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl drückt aus, wie viel Quadratmeter der maßgeblichen Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Damit wird die oberirdische Versiegelung des Grundstücks begrenzt und sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind. Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,8 zulässig. Die hohe GRZ und die zulässige Überschreitung ist unter städtebaulichen und naturräumlichen Gesichtspunkten vertretbar, da zu den mitzurechnenden Flächen auch unterirdische, erdüberdeckte bauliche Anlagen, Terrassen und sonstige befestigte Freiflächen zählen. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch die Freihaltung der festgesetzten privaten Grünfläche und andere ökologische Maßnahmen im Gebiet wie beispielsweise die Dachbegrünung gemindert.

Die maximalen Gebäudehöhen wurden unter Berücksichtigung der Höhe des bestehenden, Stadtbild prägenden Klinikgebäudes entwickelt und so eine Einfügung der Bebauung in die nähere Umgebung sichergestellt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt um den Baukörper zu definieren.

Die Gebäudehöhen bei Flachdachgebäuden dürfen zur Unterbringung von betriebsbedingten, untergeordneten Aufbauten um bis zu 1,20 m überschritten werden, wenn die Anlagen von allen Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückversetzt sind und so gegenüber der Kubatur des Hauptbaukörpers deutlich zurücktreten. Auf Grund der geplanten Nutzung der Dachfläche des Garagengeschosses als Außenspielbereich der Kinderbetreuungseinrichtung ist im SO2 zusätzlich eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe des Garagengeschosses durch Absturzsicherungen und Kinderspielgeräte zulässig.

## **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Flächen für Stellplätze bestimmt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Planung umgesetzt und gleichzeitig große, zusammenhängende Flächen innerhalb des Parks freigehalten werden können.

## **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Offene Stellplätze sind im SO1 nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den separat ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Parkgarage im SO2 wird teilweise durch die Kinderbetreuungseinrichtung überbaut, der nicht überbaute Teil der Dachfläche wird der Betreuungseinrichtung als Freifläche zugeordnet. Dieses Garagengeschoss soll zusammen mit den festgesetzten Flächen für offene Stellplätze eine geordnete Parkierung für die Beschäftigten wie auch für die Patienten und ihre Besucher sicherstellen. Die Errichtung von Carports, die den offenen, durchgrünten Charakter des Plangebiets zusätzlich beeinträchtigen, ist nicht zulässig.

Die schalltechnischen Auswirkungen der projektierten Parkgarage auf die schützenswerte Bestandsbebauung sowie die geplanten Nutzungen wurden durch BS Ingenieure / Ludwigsburg (Stellungnahme vom 29.04.2014) gutachterlich ermittelt und beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage diente die DIN 18005

## ENTWURF

– Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

Die Parkgarage wird vorrangig tagsüber durch Besucher und Patienten frequentiert. In Ansatz gebracht wurden in der schalltechnischen Untersuchung die An- und Abfahrten nach einem differenzierten Tagesgang unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten der Zufahrt (Steigungsschlag). Vorsorglich wurden für die lauteste Nachtstunde ebenfalls Pkw-Bewegungen angesetzt, um die Auswirkungen im Hinblick auf eine zukünftige potentielle Nutzung aufzuzeigen.

Für den nächstgelegenen Immissionsort Paul-Lechler-Straße 14 wurde der Schutzcharakter eines reinen Wohngebiets (WR) entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 267 angesetzt, für die Immissionsorte Paul-Lechler-Straße 15 und 17 der Schutzcharakter der eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die bestehenden und geplanten Klinikgebäude wurden als Sondergebiet Krankenhaus (SO) berücksichtigt und bewertet. Für die geplante Kindertagesstätte wurde ebenfalls der Schutzanspruch eines WA angesetzt, wobei aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Schlafen auch im Tagzeitraum) die Immissionsrichtwerte des Nachtzeitraums auch am Tag als maßgebend angenommen wurden.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionsansätze und der Betriebsabläufe wurde eine Berechnung der Geräuschimmissionen durchgeführt. Im Zeitbereich tags liegen die ermittelten Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten mindestens 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte tags der TA Lärm. An der geplanten Kita betragen die Beurteilungspegel tags weniger als 40 dB(A), somit wird auch der Richtwert des Nachtzeitraums nicht überschritten, was vor dem Hintergrund der gegebenen tatsächlichen Nutzung (Schlafen auch im Tagzeitraum) einem erhöhten Ruhebedürfnis entgegenkommt.

Für den Fall einer angenommenen nächtlichen Nutzung der Parkgarage sind am Wohngebäude Paul-Lechler-Straße 14 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A) nicht auszuschließen. Die Überschreitungen resultieren ausschließlich aus den Fahrgeräuschen auf der Zuwegung zur Parkgarage, gegebenenfalls sind deshalb für die Parkgarage im nachfolgenden Genehmigungsverfahren Auflagen zu den Betriebsabläufen und –zeiten im Nachtzeitraum erforderlich, um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Maßnahme M1

Auf der Fläche sind dichte Strauchbestände zu entbuschen, beschattende große Bäume zu entfernen, Trockenmauern freizulegen und wiederherzustellen sowie der aufwertungsbedürftige Obstbaumbestand mit Pflegerückständen zu revitalisieren. Ziel der Maßnahme ist es, den ursprünglichen offenen, besonnten Zustand des Trockenmauergebiets im Iglersloh wieder herzustellen und einer dauerhaften extensiven Grünlandpflege und Obstbaumnutzung zuzuführen. Dies entspricht den Zielen für das § 32 – Biotop „Trockenmauergebiet im Gewann Iglersloh“. Die Maßnahme stellt eine Kompensationsmaßnahme für den Verlust von alten Obstbäumen, alten Einzelbäumen, Baumgruppen und Natursteinmauern im Klinikpark dar. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sowie von Landschaft und Kulturgütern können über diese Maßnahme ausgeglichen werden.

Gleichzeitig ist als Ausgleich für den Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in Obstbaumbeständen brütende Vogelarten, insbesondere für Höhlenbrüter wie den Star, das Angebot an Fortpflanzungsstätten durch Anbringen künstlicher Nisthilfen in Obstbäumen zu erhöhen. Es handelt sich dabei um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz. Sie ist eine funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahmen) zur Erhaltung der lokalen Populationen.

### Maßnahme M2

Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme - Rückbau von versiegelten Flächen nach Abriss der Gebäude und in der Folge die Entwicklung einer Vegetationsfläche magerer Standorte unter Verwendung des anstehenden mageren Bodens – soll die Neuversiegelung durch die geplante Bebauung und der Verlust von Magerwiesen/ Zierrasen mittlerer Standorte kompensiert werden.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich für die mit der Neuversiegelung verbundene Veränderung des Oberflächenwasserabflusses und der Grundwasserneubildung sowie für den Verlust von unversiegelten Tonböden (künstliche Auffüllungen) mit Bedeutung für die Rückhaltung des Oberflächenwassers. Die Wiederverwendung des anstehenden Oberbodens ist sinnvoll für die Entwicklung der Vegetationsfläche magerer Standorte. Nach der Durchführung der Maßnahme wird eine gestalterische Verbesserung des Klinikparks durch neu entwickelte, nutzbare Grünflächen anstelle von bisher ungenutzten Gebäude- und Verkehrsflächen bewirkt.

### Weitere Maßnahmen:

#### - Dachbegrünung

Die Flachdächer im Planbereich sind mit Ausnahme des als Freifläche der Kinderbetreuungseinrichtung genutzten Dachs der Parkgarage grundsätzlich dauerhaft mit extensiver Dachbegrünung mit 10 cm Aufbauschicht und naturnaher Trockenrasenvegetation zu begrünen.

Der Verlust von Zierrasenflächen auf mageren Standorten kann durch die Dachbegrünung zum Teil kompensiert werden, die Dachbegrünung dient auch der Zurückhaltung von Niederschlagswasser (§ 3a Abs. 2 WG Baden-Württemberg). Das Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden bindigen Bodens nicht versickert werden, es muss deshalb in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Durch die Dachbegrünung der Gebäude werden somit sowohl die Beeinträchtigungen des Stadtbilds wie auch des Wasserhaushalts gemindert.

#### - Beschränkung der Beleuchtung

Nächtliche Beleuchtungen können in großen Mengen Insekten anlocken, die an den Beleuchtungskörpern verenden. Lichtfallen und Lebensraumveränderungen haben viele Nachtfalterarten, aber auch andere Insekten, an den Rand der Ausrottung gebracht.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt durch Lichtimmissionen sollen insektenfreundliche Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, verwendet werden. LED mit warmweißer Lichtfarbe zeichnen sich nach vorläufigen Ergebnissen durch eine besonders geringe Insektenanziehung aus. Es wird der Einsatz von Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LED festgesetzt.

Scheinwerfer können bei nachts ziehenden Vögeln erhebliche Schreckreaktionen, markante, länger andauernde Richtungsänderungen sowie Reduktionen der Fluggeschwindigkeit auslösen. Auch Störungen von Rast- und Ruheverhalten sind für einige Vogelarten dokumentiert (SCHMID et al. 2012). Durch Beschränkung des Streulichts und Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale werden störende Auswirkungen auf Vogelarten gemindert.

### - Vogelkollisionsschutz

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen, sie lassen sich aber größtenteils verhindern. Stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht sind zur Reduzierung von Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu vermeiden und durch vogelfreundliche Alternativen ersetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können u. A. ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

### **Pflanzgebote**

Das Anpflanzen von Bäumen dient langfristig gesehen zur optischen Gliederung des Gebiets, zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Umfeld und zum Ausgleich für den Verlust von Einzelbäumen und Baumgruppen durch die geplanten Baumaßnahmen. Die Funktion der halboffenen Lebensräume im Klinikpark für die durchschnittlich artenreiche Brutvogelgemeinschaft mit weit verbreiteten und ungefährdeten gehölzgebundenen Arten und als Rastplatz für Fledermäuse während der nächtlichen Jagdpausen wird durch die Maßnahme teilweise wiederhergestellt.

Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt die standörtlichen Verhältnisse. Im Verkehrsraum (Zufahrt, Stellplätze) sind nur Arten geeignet, die extreme Standortverhältnisse tolerieren und keine Schäden an Fahrzeugen verursachen.

### **Pflanzerhaltungsgebote**

#### Maßnahme M3

Die im Bebauungsplan mit Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen und Feldgehölze sind zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Soweit es mit der Struktur der Neubebauung und den Veränderungen der Topografie vereinbar ist, sollen die Standort prägenden, alterungsfähigen Bestandsbäume erhalten werden.

Die Auflagen zur Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Feldgehölzen dienen der Erhaltung der Lebensraumfunktionen für die durchschnittlich artenreiche Brutvogelgemeinschaft mit weit verbreiteten und ungefährdeten gehölzgebundene Arten, der Lebensraumfunktion der Bäume für Fledermäuse während der nächtlichen Jagdpausen als Rastplatz sowie der Einbindung neuer Gebäude in die umgebende Landschaft durch den Erhalt bestehender älterer, stadtbildprägender Gehölzbestände.

Die vorgenommene Artenwahl berücksichtigt die standörtlichen Verhältnisse, der Baumbestand wurde eingemessen und bewertet. Die mit Pflanzerhaltungsgebot belegten Bäume sind im Rahmen der Baustellenabwicklung sach- und fachgerecht entsprechend der DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.

### **Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**

Die Fläche des nach § 32 NatSchG geschützten, amtlich kartierten Biotops „Trockenmauerngebiet im Gewinn Iglersloh“ wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### **Durchführungsvertrag**

Die Durchführung der aufgeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird über den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen Difäm und Universitätsstadt Tübingen gesichert.



## 8. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt. Sie sollen gestalterische Regelungen u. a. für die Dach- und Fassadengestaltung, für Solaranlagen und Satelliten-Empfangsanlagen definieren. Dadurch soll eine verträgliche Gestaltung der Stadtbild prägenden Gebäude, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt, erreicht werden.

Zulässige Dachformen sind für die Bestandsgebäude Walmdächer und für die Neubauten Flachdächer.

Bei den Walmdächern ergeben sich Möglichkeiten für Dachaufbauten. Dacheinschnitte sind wegen des starken Eingriffs in die Dachgestaltung unzulässig, die Festsetzungen zu Dachgauben sollen dazu dienen, die vorhandene, prägnante Dachlandschaft des Bestandsgebäudes der Tropenlinik zu erhalten. Sie sollen in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen entsprechend dem Bestand eingedeckt werden.

Auch Nebengebäude sollen sich in die Topografie einbinden und sind deshalb extensiv mit 10 cm Mindestaufbau zu begrünen und mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen.

Solaranlagen sind nur auf dem Dach zulässig und sind bei Flachdächern und geneigten Dächern von den Außenkanten einzurücken um die Dachlandschaft zu erhalten. Aus den gleichen Gründen sind Solaranlagen bei allen Gebäuden mit geneigtem Dach parallel zum Dachfirst und nicht aufgeständert sondern unmittelbar auf oder in die Dachfläche integriert anzuordnen.

Die Fassaden sollen sich gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügen, deshalb werden grelle und fluoreszierende Farben ausgeschlossen.

Satelliten-Empfangsanlagen an Fassaden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig, weil sie sich gestalterisch nicht in das Gebiet einfügen und die Ansicht vor allem vom öffentlichen Straßenraum aus beeinträchtigen. Zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit werden Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen.

## 9. Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Paul-Lechler-Straße. Eine zusätzliche fußläufige Erschließung erfolgt durch den öffentlichen Fußweg entlang der östlichen Grenze des Plangebiets. Dieser Fußweg verbindet die Straßen Im Rotbad und Paul-Lechler-Straße, südlich der Paul-Lechler-Straße besteht über das „Hackersteigle“ eine direkte fußläufige Anbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten an der Mohlstraße sowie zur Universität / Wilhelmsvorstadt.

Bushaltestellen des Stadtbusverkehrs Tübingen (svt) befinden sich Im Schönblick und an der Haußerstraße. Eine Direktanbindung der Tropenlinik besteht bislang nicht, denkbar ist jedoch die Einrichtung einer SAM-Linie (Anmeldeverkehr mit Kleinbussen). Die geplante Wendefläche würde im Bedarfsfall für einen 12 m-Standardbus des svt ausreichen, es wäre lediglich eine Haltestelle einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

## 10. Bodenordnung

Die Grundstücke stehen zum größten Teil im Eigentum des Vorhabensträgers Difäm – Deutsches Institut für ärztliche Mission e.V.. Eine kleine Teilfläche nördlich der Paul-Lechler-Straße ist im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen, hier ist eine geringfügige Neuordnung erforderlich.

## 11. Umweltbelange

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tropenklinik“ wurden von menz Umweltplanung ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erstellt (Stand Juni 2014). Die dort dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen, zusätzlich erfolgen vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag. Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts können wie folgt zusammengefasst werden:

### Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

An das Untersuchungsgebiet grenzt Wohnbebauung mit bedeutenden Wohnumfeldfunktionen wie Garten- und Grabelandnutzung an. Diese Nutzung hat eine hohe Bedeutung für die Gesundheit und Lebensqualität der dort lebenden Menschen. Für das Sondergebiet Paul-Lechler-Krankenhaus besteht auf Grund der Nutzung eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Störungen wie Lärm-, Luft- und Geruchsbelastungen. Die parkartigen Grünflächen tragen wesentlich zur Durchgrünung der Siedlungsteile und zur positiven Beeinflussung des Wohnklimas bei. Der Verlust eines Teils dieser Grünflächen stellt eine erhebliche Umweltauswirkung dar.

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Mensch und Gesundheit durch Lärm-, Geruchs- und Luftbelastungen, ausgehend vom zusätzlichen Straßenverkehr, sind nicht zu erwarten. Der Verlust an bedeutenden Grünflächen wird durch Dachbegrünungen, Neupflanzungen von Gehölzen und die Revitalisierung des Obstbaumbestands ausgeglichen.

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ergeben sich durch den Verlust von besonders bedeutsamen Biotoptypen und von Lebensräumen artenschutzrechtlich bedeutender Arten:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer Vogelart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz (Star)
- Verlust von Magerwiesen/Zierrasen mittlerer Standorte
- Verlust von Feldgehölzen/ waldartigen Beständen
- Verlust von älteren Obstbaumbeständen
- Verlust von älteren Einzelbäumen und Baumgruppen

Folgende Auswirkungen auf die Tierwelt sind voraussichtlich darüber hinaus zu erwarten:

- Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt durch Lichtimmissionen
- Kollisionen von Vögeln an spiegelnden Fassaden

Es sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer Vogelart soll eine Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme, Nistkästen) im Vorgriff auf das Bauvorhaben durchgeführt werden. Der Verlust an bedeutenden Biotoptypen wird durch Dachbegrünungen, Neupflanzungen von Gehölzen und die Revitalisierung des Obstbaumbestands mit Trockenmauern ausgeglichen.

## Boden, Wasser

Erhebliche Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt durch eine Bebauung des Gebiets sind der Verlust unversiegelten Bodens, die Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung. Durch Minderungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen auf geplanten Neubauten und Wiederverwendung des Bodens lassen sich erhebliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt verringern. Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen wie der Rückbau versiegelter Flächen dienen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Umweltauswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt.

## Klima, Luft

Erhebliche Umweltauswirkungen durch zusätzliche Beeinträchtigungen der lokalen lufthygienischen und bioklimatischen Situation sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

## Landschaft

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die deutlichen Veränderungen des Stadtbildes durch den Verlust von Stadtbild prägenden, erhaltungswürdigen Strukturen und der damit verbundenen Veränderung des Klinikparks hin zu einem stärker verdichteten Siedlungsbereich. Diese Auswirkungen können durch Begrünungsmaßnahmen nicht vollständig gemindert werden. Durch das Erhalten von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können erhebliche Umweltauswirkungen reduziert werden.

Die Dachbegrünungen und die Pflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet mindern die negativen Auswirkungen. Für die verbleibenden Umweltauswirkungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen wie die Entwicklung von standorttypischen Strukturen im Klinikpark und im Obstbaumbestand vorgesehen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf überörtlich bedeutsame Erholungsstrukturen und -nutzungen finden nicht statt.

## Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch den Verlust von Strukturen der historischen Kulturlandschaft wie Obstbaumbestände, Geländestufen und Natursteinmauern zu erwarten. Durch das Erhalten von Teilen dieser Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können erhebliche Umweltauswirkungen reduziert werden. Durch Baumpflanzungen, das Freilegen und Wiederherstellen von Trockenmauern, die Revitalisierung eines Obstbaumbestands werden verbleibende Umweltauswirkungen ausgeglichen.

## Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

## Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

## Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Erforderlichkeit von Emissionsbeschränkungen ist mit Ausnahme der Lichtemissionen auf Bebauungsebene nicht vorhanden.

## Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gebietsspezifische Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht vorgesehen. Zur effizienten Nutzung von Energie sind beim Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum Maßnahmen zu beachten, die gleichzeitig der Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt durch Lichtimmissionen dienen.

## Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden nochmals zusammengefasst aufgeführt:

- Erhaltung von Bäumen, Baumgruppen und Feldgehölzen
- Extensive Dachbegrünung
- Wiederverwendung des Bodens
- Beschränkung der Beleuchtung
- Vogelkollisionsschutz
- Bauzeitenbeschränkung für Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- Anpflanzen von Bäumen
- Rückbau versiegelter Flächen und Entwicklung einer Vegetationsfläche magerer Standorte
- Trockenmauergebiet wiederherstellen und Obstbaumbestand revitalisieren
- Nisthilfen für Höhlenbrüter (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG/ CEF-Maßnahme)

Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, den Boden, den Wasserhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt, die Landschaft und Kulturgüter reduziert. Verbleibende erhebliche Auswirkungen (Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) werden durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die Maßnahmen werden im Grünordnungsplan (Anlagen G 1 und G 2) dargestellt.

## Prüfung von Alternativen

Ein anderer Standort als auf dem Grundstück ist aufgrund der Anbindung an die medizinische und versorgungstechnische Infrastruktur im bestehenden Klinikgebäude als Alternative nicht möglich.

## Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhafte Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt. Darüber hinaus sind keine Maßnahmen zur Überwachung geplant.

## **12. Anlagen**

- U.1 – Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tropenlinik“ Tübingen (menz umweltplanung, Juni 2014)
- U.2 – Bestandsplan Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt (menz umweltplanung, Juni 2014)
- G.1 – Gründordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tropenlinik“ Tübingen (menz umweltplanung, Juni 2014)
- G.2 – Grünordnerische Maßnahmen, Plan 1 (menz umweltplanung, Juni 2014)