

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**

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

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tropenlinik"**
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des
Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften und
Auslegungsbeschluss

Bezug: 245/2011, 288/2012

Anlagen: 6 Anlage 1_zu Vorlage 265-2013_BPlan
 Anlage 2_zu Vorlage 265-2013_Festsetzungen
 Anlage 3_zu Vorlage 265-2013_Begründung
 Anlage 4_zu Vorlage 265-2013_UB_GOP
 Anlage 5_zu Vorlage 265-2013_VEP
 Anlage 6_zu Vorlage 265-2013_Datenübersicht

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tropenlinik“ und der Entwurf der zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.06.2013 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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. Seit ca. 5 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. 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. In einem VOF Vergabeverfahren mit integriertem nicht offenem Planungswettbewerb wurde der Entwurf des Büros woernerundpartner + club L94 Landschaftsarchitekten GmbH als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewählt.

Das Difäm hat mit Schreiben vom 22.06.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

2. Sachstand

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 Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 28.07.2012 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 17.08.2012 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Diese Stellungnahme wird zusammen mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter den Punkten 2.1 und 2.2 behandelt.

2.1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Gebäudekubus für Sockelgarage, Verwaltungsebene und Wohnungen im nord-östlichen Bereich

Das nord-östliche Gebäude steht direkt an der Westseite des Gebäudes Paul-Lechler-Straße 14. Dadurch würde die Wohnqualität des Gebäudes Paul-Lechler-Straße 14 durch Verschattungen, verstärkte Geräuschentwicklung und Luftverschmutzung beeinträchtigt. Geprüft werden sollte, ob der Gesamtkubus z. B. durch Wegfall des begrünten Innenhofs verkleinert werden könnte. Die Grünflächen könnten in der direkten Umgebung untergebracht werden. Geprüft werden sollte, ob das gesamte Gebäude nicht weiter nach Süden in Richtung Paul-

Lechler-Straße verschoben werden kann. Die Grünflächen und der Garten der Ruhe könnten dann nördlich des Neubaus angesiedelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorhabensplanung wurde geändert. Der im Wettbewerbsentwurf von woernerpartner und in den Planunterlagen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens enthaltene nord-östliche Gebäudekubus, in dem verschiedene Einrichtungen des Difäm e.V. untergebracht werden sollten, ist entfallen. Die Verwaltung des Difäm wird in Zukunft im heutigen Haus Albblick untergebracht.

An der östlichen Grundstücksgrenze unterhalb des Haus Albblick wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch ein Baufenster für eine Kinderbetreuungseinrichtung aufgenommen. (s. auch Stellungnahme der Evangelischen Kirchengemeinde vom 17.08.2012)

Das Difäm hat sich bereit erklärt, auf dem Grundstück der Tropenklinik eine Fläche für einen späteren Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung als möglichen Ersatz für den bestehenden Kindergarten der Evangelischen Kirchengemeinde Im Rotbad vorzuhalten. Konkrete Planungen für eine solche Einrichtung bestehen zurzeit noch nicht.

Um eine verträgliche Einfügung in die Umgebungsbebauung sicherzustellen wurden für dieses Baufenster 1 Vollgeschoss, eine maximale Gebäudehöhe von 8 m und die Ausführung mit extensiv begrüntem Flachdach festgesetzt.

Sockelgarage

Es werden nähere Informationen zur geplanten Sockelgarage gewünscht. Insbesondere stellen sich die Fragen, ob die Etagen in sich abgeschlossen oder nach außen offen sind? Werden die Anwohner durch Verkehrslärm und Abgase beeinträchtigt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem der geplante Gebäudekubus an der nord-östlichen Grundstücksgrenze nicht mehr realisiert werden soll, ist auch die darunter geplante Sockelgarage entfallen. Die Parkierung ist jetzt in einer eingeschossigen, in das hängige Gelände integrierten, erdüberdeckten Parkgarage und einigen ergänzenden offenen Stellplätzen an einem anderen Standort weiter südlich entlang der Paul-Lechler-Straße vorgesehen. Damit hat sich die Situation in Bezug auf Lärm und Abgase für die Anwohner deutlich verändert.

Die Parkgarage soll zur Paul-Lechler-Straße eine teilweise geschlossene Fassade z.B. aus Holzlamellen erhalten.

Die schalltechnischen Auswirkungen der projektierten Parkierung (Parkgarage und Stellplätze) auf die schützenswerte Umgebungsbebauung sowie auf die geplanten Nutzungen wurde durch BS Ingenieure / Ludwigsburg (Stellungnahme vom 07.06.2013) gutachterlich ermittelt und beurteilt. 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). Unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionsansätze und der Betriebsabläufe wurde eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt. Die Einzelpunktberechnungen haben gezeigt, dass die Beurteilungspegel durch die geplante Parkierung an allen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets die Richtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an die Beurteilungspegel sind somit erfüllt.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (11.09.2012)

Es wird darauf hingewiesen, dass das bereits vorliegende Baugrund- und Gründungsgutachten aus dem Jahr 2011 seitens des LGRB nicht geprüft wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Stadt mit Schreiben vom 23.06.1995 dem ehem. Landesbergamt einen Luftschutz - Stollen beim Tropenheim Paul-Lechler-Haus gemeldet hat. Die genaue Lage und Ausdehnung sowie der derzeitige Zustand sind dem LGRB nicht bekannt. Diese Stollen müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundgutachten wird seitens des Bauherrn auf Basis der aktuellen Planung überarbeitet. Die Ergebnisse werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der Stollen und die Lage sind bekannt und entsprechend der letzten Nutzung als „Kartoffelkeller“ im Lageplan eingetragen. Es ist nicht geplant, den Stollen in Zukunft zu nutzen, der Zugang wird verschlossen und die Räume in Abhängigkeit von statischen Erfordernissen ggf. verfüllt.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (28.09.2012)

Es wird um Aufnahme des Hinweises auf § 20 DSchG gebeten.

„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Regierungspräsidium Tübingen (17.09.2012)

Angemerkt wird, dass der vorläufige Umweltbericht mit einem Fachbeitrag Artenschutzprüfung zu ergänzen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu der vorliegenden Planung wurde von menz Umweltplanung ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erstellt. In den Umweltbericht ist auch das Ergebnis der Artenschutzprüfung eingeflossen. Umweltbericht und Grünordnungsplan wurden mit der Fachbehörde im Landratsamt Tübingen abgestimmt.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert und über einen später abzuschließenden Vertrag zwischen Stadt und Vorhabensträger gesichert.

Landratsamt Tübingen (15.08.2012)

Es wird darum gebeten, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Mehrfertigung an das Regierungspräsidium zu übersenden, damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan in das

Raumordnungskataster gem. § 26 Abs. 3 LplG aufgenommen werden kann.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist noch zu vervollständigen. Die Brutvogelkartierung ist abzuschließen. Für sonstige artenschutzrelevante Arten gibt es noch keine Auswertungen bzw. abschließende Bestandsaufnahmen, so dass auf der vorliegenden Basis weder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung noch die Beeinträchtigung von Naturschutzbelangen ausgeschlossen werden kann. Die Resultate und Wirkungsprognosen sind darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im weiteren Verfahren sollten die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Exemplar an das Regierungspräsidium geschickt.

Im Plangebiet wurden im Frühjahr/Sommer 2012 Brutvogelkartierungen, eine Kartierung von Fledermausvorkommen sowie eine Prüfung, ob sich in dem Gebiet sonstige europarechtlich geschützte Arten befinden, durchgeführt. Die Abschlussberichte liegen inzwischen vor und sind in den Umweltbericht von menz Umweltplanung (Juni 2013) eingeflossen. Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist bereits erfolgt.

Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen, die mit wenigen Ausnahmen dort auch als Brutvögel einzustufen sind. Von den nachgewiesenen Arten ist keine gefährdet. Insgesamt zeichnet sich das Gebiet durch eine durchschnittlich artenreiche Brutvogelgemeinschaft aus, in der weit verbreitete und ungefährdete gehölzgebundene Arten dominieren. Die Mittelhangzone stellt dabei im Verbund mit daran angrenzenden großflächigen Gehölzen den wichtigsten Vogellebensraum dar.

Im Vorhabensbereich wurden insgesamt 6 Fledermausarten beobachtet und mit dem Detektor registriert. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und darüber hinaus national streng geschützt. Anhand des beobachteten Aktivitätsmusters und der Ausflugkontrollen ist davon auszugehen, dass ein Teil der Bäume während der nächtlichen Jagdpausen als Rastplatz genutzt wird. Hinweise auf Wochenstuben sowohl in den Gebäuden wie auch in bzw. an Bäumen liegen jedoch nicht vor.

Im Rahmen der Begehungen ergaben sich keine Hinweise auf sonstige rechtlich relevante Artvorkommen. Für europarechtlich geschützte Reptilienarten bestehen im Gebiet keine geeigneten Lebensräume, am Baumbestand ergaben sich keine Hinweise auf mögliche Lebensstätten europarechtlich geschützter Käferarten.

Der Verwaltung liegt ein Gutachten der Baugrundinstitut GmbH (Vees; 2007) zur grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit der Böden im Tübinger Stadtgebiet vor. Danach ist der Bereich der Tropenklinik nur bedingt geeignet für die Regenwasserversickerung. Der Gutachter geht davon aus, dass die Durchlässigkeit nur in Einzelfällen so groß ist, dass eine Versickerungsanlage problemlos möglich ist. Außerdem wird wegen der Hangwasserproblematik von Versickerungsanlagen an Hängen mit $> 10^\circ$ (18%) abgeraten. Die Neigungen im Projektgebiet sind nur im nördlichen Geländeteil, im Park, flacher als 18%.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungen wurden im Rahmen eines Baugrundgutachtens (Vees, 2011) am Standort der geplanten Baumaßnahmen die Untergrundverhältnisse genauer erkundet. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden nicht möglich. Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist die Rückhaltung von Niederschlagswasser über die Dachbegrünungen vorgesehen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (01.08.2012)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden. Sofern diese verlegt oder verändert werden müssen, ist mit der Telekom Kontakt aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in der Vorhabensplanung berücksichtigt, ein Plan mit der Lage der Leitungen liegt vor.

Evangelische Kirchengemeinde Tübingen (17.08.2012)

Die Evangelische Kirchengemeinde hat Interesse, im Plangebiet einen Kindergarten unterzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung

Hintergrund der Stellungnahme der Kirchengemeinde ist, dass die Sanierung des bestehenden Kindergartens „Im Rotbad“ voraussichtlich nicht wirtschaftlich darstellbar ist und die evangelische Gesamtkirchengemeinde deshalb auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten ist. Das Difäm hat sich bereit erklärt, auf dem Grundstück der Tropenklinik eine Fläche für einen späteren Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung vorzuhalten. Konkrete Planungen für eine solche Einrichtung bestehen zurzeit noch nicht.

An der östlichen Grundstücksgrenze unterhalb des Haus Albblick wird in den Entwurf des Bebauungsplanes ein Baufenster für eine Kinderbetreuungseinrichtung aufgenommen.

2.3 Wesentliche planerische Konkretisierungen im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss

Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde die Vorhabensplanung konkretisiert und weiter ausgearbeitet. Es ergaben sich zusammenfassend folgende wesentlichen Änderungen:

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Bereich der Paul-Lechler-Straße geringfügig verkleinert, so dass keine öffentliche Straßenverkehrsfläche mehr überplant wird.
- Die Geschosshöhen des geplanten Bettenhauses wurden vergrößert um notwendige Haustechnik in den einzelnen Bettengeschossen unterbringen zu können, das Gebäude wird deshalb insgesamt etwas höher.
- Der Gebäudekubus für die Difäm-Verwaltung an der westlichen Grundstücksgrenze und die darunter geplante Sockelgarage ist entfallen. Stattdessen wurde im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ein Baufenster für eine Kinderbetreuungseinrichtung ergänzt.
- Die notwendigen Stellplätze werden in einer ins Gelände integrierten, erdüberdeckten Parkgarage und einigen ergänzenden offenen Stellplätzen entlang der Paul-Lechler-Straße nachgewiesen.
- Die im Grünordnungsplan dargestellten naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

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 „Tropenlinik“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und damit eine optimale funktionale und gestalterische Anbindung des Neubaus an den historischen Altbau wären nicht möglich. Die langfristige Konkurrenzfähigkeit der Tropenlinik wäre gefährdet.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Planungskosten für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie auch die Kosten für Gutachten, die für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind, werden vom Vorhabensträger übernommen. Hierzu wurde mit dem Vorhabensträger ein Planungskostenvertrag abgeschlossen.

6. Anlagen

- Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2013 (Anlage 1)
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.06.2013 (Anlage 2)
- Begründung in der Fassung vom 20.06.2013 (Anlage 3)
- Umweltbericht und Grünordnungsplan in der Fassung vom Juni 2013 (Anlage 4), diese Anlage wird wegen der Größe in einer geringeren Anzahl direkt an die Fraktionen verschickt
- Vorhaben- und Erschließungspläne vom 06.06/26.06.2013 (Anlage 5)
- Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)