
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 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.

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.

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 und die Aufenthaltsqualität für Patienten und Mitarbeiter verbessert werden. Eine Aufwertung des öffentlich zugänglichen Parks ist ebenfalls vorgesehen. Eine Vergrößerung der Bettenanzahl ist nicht geplant.

Ergänzend zu dem Angebot der Tropenklinik soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Kinderbetreuungseinrichtung auf dem Gelände unterzubringen.

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 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.

ENTWURF

Der geplante dreigeschossige Bettenhauskubus wirkt als selbstbewusster Solitär neben dem Altbau der Tropenklinik. Er steht auf einer, in das Gelände integrierten, intensiv begrünten „Landschaftsplatte“, die das Bettenhaus im Erdgeschoss mit dem Bestandsgebäude verbindet. In dem eingeschossigen Zwischenbau befinden sich neben dem Haupteingang Aufenthaltsmöglichkeiten für Patienten und Besucher. Die „Landschaftsplatte“ nimmt auch die Liegendkrankenvorfahrt auf und bildet den räumlichen Abschluss des Vorfahrtsbereichs. Das bisherige Verwaltungsgebäude des Difäm wird ebenso wie die Gebäude der Arzneimittelhilfe und das Schwesternwohnheim abgebrochen. Die Verwaltung wird zukünftig im Haus Altblick außerhalb des Planbereichs ihren Sitz haben.

Die erforderlichen Stellplätze werden größtenteils in einer in das Hanggelände integrierten Parkgarage untergebracht. Die bestehenden, offenen Stellplätze werden neu geordnet und durch einige zusätzliche Stellplätze sowie Baumbeete mit kleinkronigen Laubbäumen ergänzt.

Am östlichen Rand des Plangebiets wird ein weiteres Baufenster vorgesehen. Hier bestehen Überlegungen, eine Kinderbetreuungseinrichtung – eventuell als Ersatz für den Rotbad-Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde – unterzubringen.

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.

Die Fläche SO2 ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird jedoch gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

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 „Tropenklinik“ 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

ENTWURF

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 freizuhaltenden 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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet 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 in Form eines Betriebskindergartens oder auch als öffentliche Einrichtung bzw. als Ersatz für den Rotbad-Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde denkbar sind - können als sinnvolle Ergänzung der o. g. Nutzungen angesehen werden. Die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung ist durch die Regelungen zur Art der 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. Das Baufeld im östlichen Bereich ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

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, M 3, M4 und M5 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 unter Pkt. „7.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und „7.7 Pflanzenerhaltungsgebote“). Der Bereich soll zudem als Teil der grünen Mittelhangzone Iglersloh gesichert werden.

7.2 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. Aufgrund des relativ großen Grundstücks ergibt sich für das SO 1 eine GRZ von 0,4 und für das SO 2 eine GRZ von 0,3. Damit wird die städtebaulich gewünschte Entwicklung erreicht und die Versiegelung begrenzt. Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig, da eine Parkierung in einer in das Gelände integrierten und begrünten Tiefgarage vorgesehen ist. Damit wird zwar die unterbaute Grundfläche rechnerisch vergrößert, die Stellplätze werden jedoch geordnet unterirdisch untergebracht. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Sondergebiets werden durch die Freihaltung der privaten Grünfläche und andere ökologische Maßnahmen im Gebiet wie beispielsweise die Dachbegrünung gemindert.

Die maximalen Gebäudehöhen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Fläche SO1) wurden entsprechend dem Wettbewerbsergebnis unter Berücksichtigung der Höhe des bestehenden, Stadtbild prägenden Klinikgebäudes entwickelt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ergänzend zur Gebäudehöhe festgesetzt um den Baukörper zu definieren. Für die Fläche SO2 besteht keine Vorhabensplanung. Hier darf die Gebäudehöhe an der Stelle mit der größten Wandhöhe von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der Attika 8 m betragen. Damit wird eine Einfügung der Bebauung in die Struktur der Gebäudehöhen der näheren Umgebung sichergestellt.

Die Gebäudehöhen bei Flachdachgebäuden dürfen zur Unterbringung von betriebsbedingten Aufbauten um bis zu 1,20 m überschritten werden, wenn die Anlagen von allen Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückversetzt sind.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den separat ausgewiesenen Flächen zulässig, um eine geordnete Parkierung sicherzustellen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Garage ist nur die Errichtung einer in das Gelände integrierten, erdüberdeckten Parkgarage zulässig. Dieses größtenteils unterirdische Garagengebäude 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 (überdachten Stellplätzen) ist nicht zulässig.

ENTWURF

Die schalltechnischen Auswirkungen der projektierten Parkierung (Parkgarage und Stellplätze) auf die schützenswerte Bestandsbebauung sowie die geplanten Nutzungen wurden durch BS Ingenieure / Ludwigsburg (Stellungnahme vom 07.06.2013) gutachterlich ermittelt und beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage diente die TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

Die Parkierung wird vorrangig durch Besucher und Patienten frequentiert. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde zudem davon ausgegangen, dass im Zeitbereich nachts auch eine Nutzung durch Mitarbeiter des Paul-Lechler-Krankenhauses gegeben ist. 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 Klinikgebäude wurden als Sondergebiet Krankenhaus (SOK) berücksichtigt und bewertet.

Ergebnis:

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.

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

Die Flachdächer im Planbereich sind grundsätzlich mit Dachbegrünung auszubilden. Das neue Bettenhaus ist dauerhaft extensiv mit 10 cm Aufbauschicht und mit naturnaher Trockenrasenvegetation zu begrünen. Die „Landschaftsplatte“, die als eingeschossiger Zwischenbau das neue Bettenhaus und den Altbau verbindet und auch die „Parkgarage“ werden in das Gelände integriert und mit einer Aufbauschicht zwischen 30 und 120 cm intensiv begrünt. Der Verlust von Zierrasenflächen auf mageren Standorten kann durch die Dachbegrünung zum Teil kompensiert werden, die Dachbegrünung dient auch der Zurückhaltung von Niederschlagswasser. Durch die Dachbegrünung der Gebäude werden somit sowohl die Beeinträchtigungen des Stadtbilds wie auch des Wasserhaushalts gemindert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden bindigen Bodens nicht sinnvoll, das Niederschlagswasser muss deshalb in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

Maßnahme M1

Die vorhandenen Trockenmauern und der Obstbaumbestand sollen freigelegt und wiederhergestellt werden. Zusätzlich ist die Entbuschung des dichten Strauchbestands vorgesehen. Ziel der Maßnahme ist es, den ursprünglichen, offenen Zustand des Trockenmauerngebiets im Iglersloh wieder herzustellen und einer dauerhaften Nutzung zuzuführen. Dies entspricht den Zielen für das § 32-Biotop „Trockenmauerngebiet im Gewann Iglersloh“. Der Obstbaumbestand weist einen mehrjährigen Pflegerückstand und eine beeinträchtigte Vitalität auf. Hier sind fachgerechte Schnitt- und Pflegemaßnahmen vorzunehmen. Die Maßnahme stellt eine Kompensationsmaßnahme für den Verlust von alten Obstbäumen, alten Einzelbäumen, Baumgruppen und Natursteinmauern im Klinikpark dar.

Gleichzeitig sind als Ausgleich für den Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in Obstbaumbeständen brütende Vogelarten, insbesondere für Höhlenbrüter wie den Star, künstliche Nisthilfen in den zu erhaltenden Obstbäumen anzubringen. Es handelt sich dabei um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Verlust von Fortpflan-

ENTWURF

zungs- und Ruhestätten von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz. Sie ist eine funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahmen) zur Erhaltung der lokalen Populationen.

Maßnahme M2

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 – 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 der Klinikpark durch eine neu entwickelte, nutzbare Grünfläche anstelle von ungenutzten Gebäude- und Verkehrsflächen gestalterisch verbessert.

Die Herstellung der Maßnahmen wird über den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen Difäm und Stadt gesichert.

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. Nächtliche Beleuchtungen können in großen Mengen Insekten anlocken, die an den Beleuchtungskörpern verenden. Notwendige Beleuchtungen sind deshalb beispielsweise mit Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LED-Leuchten vorzunehmen. Im Sinne eines effizienten Energieeinsatzes und um Störungen nachts ziehender Vögel zu vermeiden, ist die Abstrahlung horizontal und nach oben möglichst zu vermeiden. Ziel ist die Bündelung des Lichtes auf jene Plätze oder Objekte, die tatsächlich beleuchtet werden sollen.

Stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht sind zur Reduzierung von Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metall-elementen sollen vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien eingesetzt werden. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können u. A. ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

7.6 Pflanzgebote

Die Maßnahmenkonzeption im Grünordnungsplan sieht als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust vorhandener Bäume durch die Baumaßnahmen die Pflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen um das geplante Bettenhaus und die Parkgarage vor. Zusätzlich sollen die geplanten offenen Stellplätze durch die Pflanzung von 8 mittleren bis kleinkronigen Bäumen gegliedert werden.

Darüber hinaus ist die Neupflanzung von 25 großkronigen Laubbäumen im Park vorgesehen. Die Pflanzung der Bäume dient zur Neugestaltung des Klinikparks, des Wohnumfelds und auf Grund der Hanglage auch des Stadtbilds mit typischen Strukturen. Die deutlichen Veränderungen des Klinikparks und der Verlust von Strukturen der historischen Kulturlandschaft können dadurch kompensiert werden.

Die Verpflichtungen werden über einen noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Difäm gesichert.

7.7 Pflanzeerhaltungsgebote

Die im Bebauungsplan mit Pflanzeerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bei Abgang artengleich zu ersetzen. Soweit es mit der Struktur der Neubebauung und den Veränderungen der Topografie vereinbar ist, sollen die Standort prägenden, alterungsfähigen Bestandsbäume erhalten werden.

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. 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, der Baumbestand wurde eingemessen und bewertet. Die mit Pflanzeerhaltungsgebot belegten Bäume sind im Rahmen der Baustellenabwicklung sach- und fachgerecht vor Beschädigung zu schützen.

Maßnahmen M3, M4, M5

Die Auflagen zur Erhaltung von Bäumen und des Feldgehölzes dienen der Erhaltung der Lebensraumfunktionen für die vorhandene, durchschnittlich artenreiche Brutvogelgemeinschaft mit weit verbreiteten und ungefährdeten, gehölzgebundenen Arten. Des Weiteren soll die Lebensraumfunktion der Bäume für Fledermäuse während der nächtlichen Jagdpausen als Rastplatz erhalten bleiben sowie die neuen Gebäude durch bestehende ältere Gehölzbestände in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

7.8 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

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

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 Tropenklinik 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 zu begrünen und mit einer Dachneigung von 0-3° auszuführen.

ENTWURF

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 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 befinden sich Im Schönblick und an der Haußerstraße. Der SVT sieht keine ausreichende Nachfrage für eine Direktanbindung der Tropenklinik, denkbar ist jedoch die Einrichtung einer SAM-Linie (Anmeldeverkehr mit Kleinbussen). Die geplante Wendeanlage würde hierfür 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 2013). 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 beigefügt.

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

ENTWURF

Lebensqualität der dort lebenden Menschen. Öffentliche Einrichtungen wie ein Kindergarten und ein evangelisches Gemeindehaus befinden sich innerhalb der angrenzenden Wohngebiete. 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) im Vorgriff auf das Bauvorhaben durchgeführt werden.

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 Grund- und Oberflächenwasser.

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 Auswir-

ENTWURF

kungen 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 Bebauungsplanebene 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 und eines Feldgehölzes
- Extensive Dachbegrünung
- Intensive Dachbegrünung
- Wiederverwendung des Bodens
- Beschränkung der Beleuchtung
- Vogelkollisionsschutz
- Bauzeitenbeschränkung für Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

ENTWURF

- 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)

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.

Tübingen, den 20.06.2013