

Bebauungsplan „Klinikum Mittelbaden Bühl“, in Bühl mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ärztehaus beim Kreiskrankenhaus Bühl“

- a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- b) **Entwurfsbilligung mit geändertem Geltungsbereich und Offenlagebeschluss**

Anlagen: Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 28.03.2019 versandt

I. Sachverhalt:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25. Juli 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Klinikum Mittelbaden Bühl“ in Bühl mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ärztehaus beim Krankenhaus Bühl“ sowie der Beschluss zum Vorentwurf und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren um eine vorhabenspezifische Planung eines Vorhabenträgers handelt, wurde in der Sitzung darüber hinaus der Abschluss eines städtebaulichen Vor-Vertrags mit dem Vorhabenträger Klinikum Mittelbaden beschlossen und geschlossen.

Mit Schreiben vom 9. August 2018 wurden 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Davon gaben 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, acht ohne und fünf mit Anregungen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 20. August 2018 bis zum 20. September 2018. Während dieser Zeit wurde eine private Stellungnahme eingereicht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen und der weitergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie des Umweltberichts und der voranschreitenden Planungen des Vorhabenträgers haben sich grundlegende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

Plankonzept - Stellplätze

Das Plankonzept sah zum Vorentwurf zunächst den Abriss des ehemaligen Schwesternwohnheims vor, um an dieser Stelle eine weitere Stellplatzanlage zu schaffen. Die unmittelbar nördlich angrenzenden bestehende Stellplatzanlage sollte um zwei Stellplatzebenen aufgestockt werden.

Die nun zum Entwurf vorliegende Planung des Vorhabenträgers sieht eine zentralisiertere Lösung des Stellplatzangebots vor. Durch ein offen gestaltetes Parkhaus auf der Fläche der bestehenden Stellplatzanlage, die nordwestlich an das Klinikum anschließt, soll das Stellplatzangebot erweitert und gebündelt werden. Vorgesehen ist hier ein Parkdeck mit neun Ebenen, das bis zu 280 Stellplätze aufnehmen kann.

Um die planungsrechtliche Grundlage für dieses Parkhaus zu schaffen, wurde ein weiteres Teilsondergebiet **SO 4 „Parkhaus“** festgesetzt. Die Nutzungsschablone erlaubt hier eine zulässige Grundfläche von 1.700 m², maximal vier Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe wird auf 163,5 m üNN (entspricht ca. 14m) festgesetzt und es gilt die offene Bauweise.

Für die Fläche des ehemaligen Schwesternwohnheims ist somit keine Festsetzung als Stellplatzfläche mehr nötig, hier ist nun per Planeintrag die Pflanzung von neuen Bäumen festgesetzt.

Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der besonderen Lage und der räumlichen Nähe zum Landschaftsschutzgebiet werden besondere Anforderungen an die grünordnerische Konzeption des Bauvorhabens gestellt. So ist für die Durch- und Eingrünung des Plangebiets die bereits bestehende Randeingrünung zur Landschaftsschutzgebietsgrenze zu erhalten. Auf der bestehenden Stellplatzanlage am Rungsbach sind fünf und im SO 3 „Pflegeheim“ sind 13 neue Laubbäume zu pflanzen. Außerdem sind das Dach des Pflegeheims sowie die Fassade des Parkhauses zu begrünen.

Darüber hinaus werden durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Unter anderem sind die Rodungszeiten einzuhalten, Nistkästen für Vögel aufzuhängen oder spezielle Anforderungen an Fledermäuse im Rahmen der Bauzeit und der künftigen Nutzung zu erfüllen.

Planinterner und -externer Ausgleich

Mit dem Bebauungsplan und den damit verbundenen Bauvorhaben wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Der Ausgleich wird teilweise im Plangebiet durch die Dachbegrünung, Baumneupflanzungen und Entsiegelungen auf der Parkplatzfläche am Rungsbach sichergestellt. Das übrige Defizit wird über eine bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahme im Waldhägerich kompensiert (Umwandlung einer Ackerfläche in eine Magerwiese).

Geänderter Geltungsbereich

Im Vorentwurf waren die Flurstücke 6520 sowie 6525/1 Bestandteil des Geltungsbereiches um dort ggf. erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festsetzen zu können. Mit der Erstellung des Umweltberichts und der dazugehörigen Bilanzierung ist die Einbeziehung der genannten Flurstücke nicht mehr notwendig, da der naturschutzrechtliche Ausgleich planintern durch die Dachbegrünung und die Baumneupflanzungen und planextern durch die Ökokonto-Maßnahme im Waldhägerich stattfindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die beiden Flächen reduziert.

...

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Regionalplan in einem festgelegten Regionalen Grünzug liegt, wird von der Stadt ein Zielabweichungsverfahren bei der höheren Raumordnungsbehörde eingereicht (siehe Stellungnahme in Anhang 1).

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt am 28. März 2019 nichtöffentlich vorberaten und ihm einstimmig beschlossen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, den geänderten Geltungsbereich und den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz vom 13. März 2019 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich sämtlicher Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger. Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen somit keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Bühl.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange.
- b) Der Gemeinderat billigt den geänderten Geltungsbereich und den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz vom 13. März 2019 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		