



Informationsvorlage

Drucksache Nr. 63/2014

Beratungsfolge		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum
Bauausschuss	nein	10.04.2014
Gemeinderat	ja	05.05.2014

Sachstandsbericht zum Vorhaben der Sana Klinik an der Birkenharder Straße

I. Information

1. **Klinikkonzept**
2. **VOF-Verfahren**
3. **Bebauungsplaninhalte**
4. **Bebauungsplanverfahren**

A. Anlass

Die Sana Kliniken AG beabsichtigt zur Sicherstellung der Krankenversorgung im Landkreis Biberach den Neubau einer Zentralklinik an der Birkenharder Straße. Der Klinikneubau soll einen qualitativ hochwertigen aber auch wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich im Norden von Biberach an der Birkenharder Straße (L273) im Gewann Hauderboschen und umfasst insgesamt eine Fläche von rund 12,2 ha.

Die Klinik soll einerseits als eigenständig erschlossene Einheit konzipiert werden. Andererseits soll die Planung aber schon heute auf ein mögliches Baugebiet im Süden und die Interessen einer geordneten Stadtentwicklung abgestimmt werden. Hierzu wird derzeit ein übergreifendes Strukturkonzept erarbeitet, das Aussagen zu den Grundprinzipien der Erschließung und Nutzungsgliederung trifft und die beiden Entwicklungsflächen im städtebaulichen Kontext darstellt.

Die Entwicklungen an der Birkenharder Straße führen dazu, dass die vorhandene Bebauung westlich der Birkenharder Straße (Bereitschaftspolizei) um eine Bebauung im Osten ergänzt und der Ortsrand zukünftig nach Norden verschoben wird. Mit der neuen Umgehungsstraße wird eine nördliche Abgrenzung dieser Entwicklungen definiert.

B. Sachstandsbericht

1. Klinikkonzept

Das Sana Klinikum Biberach umfasst in seinem Kernbereich das Leistungsspektrum einer ambulanten und stationären Grund- und Regelversorgung sowie ausgewiesene Schwerpunktbildungen. Hierzu zählen im Wesentlichen die Fortführung, die Weiterentwicklung und der Ausbau der Fachabteilungen Innere Medizin, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, unfallchirurgisch-orthopädische Chirurgie sowie Allgemein-, Viszeral- und Gefäßchirurgie. Diese Nutzungen sollen in einem Zentralgebäude untergebracht werden. In lärmabgewandter Lage sollen rund 340 Patientenbetten platziert werden, die auf bis zu rund 480 Patientenbetten erweitert werden können.

In Nachbarschaft zum Zentralgebäude sollen in einem engen funktionalen Zusammenhang weitere kliniknahe Funktionseinheiten zugeordnet werden. Hierzu gehört ein Gebäude des Trägers „Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg“ sowie eine Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes mit Anbindung an die Notfallaufnahme der Zentralklinik. Zudem soll ein Versorgungszentrum zur Unterbringung klinischer Dienstleister (Apotheke, Labor, Materiallogistik), für medizinische Dienstleistungszentren mit Praxen zur ambulanten Versorgung (Allgemeinmedizin, Onkologie, Nuklearmedizin, oder sonstige Facharztpraxen) für ein Dialysezentrum sowie weitere klinikaffine Nutzungen vorgesehen werden. Entstehen soll ein Klinikareal im Sinne eines „Gesundheits-Campus“.

Die äußere Erschließung des Klinikums erfolgt über eine Zufahrt von der Birkenharder Straße im Nordwesten des Plangebiets. Im Osten verläuft entlang der Gemarkungsgrenze ein unbefestigter Landwirtschaftsweg, der im Rahmen der Erschließung des Klinikareals ertüchtigt und befestigt werden soll. Innerhalb des Klinikgeländes ist eine weitestgehende Trennung der unterschiedlichen Verkehre beabsichtigt. Über die Hauptzufahrt wird der Besucherverkehr direkt auf den Parkplatz geleitet, die Busse und Taxen können zwischen Klinikgebäude und Stellplatzzone den geplanten Haupteingang erreichen. Im Norden sind Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Der Rettungswagenverkehr kann in Verlängerung der Zufahrt ohne zusätzliches Abbiegen die Notaufnahme erreichen.

Die nutzungsintensiven und stark frequentierten Flächen (Besucherstellplätze) sollen in direkter Nähe zur Birkenharder Straße orientierungsleicht angeordnet werden und hierdurch möglichst aus dem Klinikgeschehen herausgehalten werden. Andererseits können durch diese Grundstückorganisation die schutzbedürftigen Bereiche von den Immissionen der Stellplatzanlagen und dem Verkehr der Birkenharder Straße baulich abgeschirmt werden.

2. VOF-Verfahren

Um ein bestmögliches Konzept für das komplexe Klinikgelände der Sana Kliniken AG zu entwickeln, wurde im März 2014 im Rahmen eines VOF-Verfahrens ein erfahrenes, leistungsfähiges Architekturbüro für diese anspruchsvolle Aufgabe ausgewählt. Die hochbauliche Planung für die Klinik wird in den nächsten Wochen und Monaten von dem ausgewählten Architekturbüro Nickl und Partner aus München auf der Grundlage der Voruntersuchungen und des rahmengebenden Strukturkonzeptes im Rahmen der Vor- und Entwurfsplanung konkretisiert.

3. Bebauungsplaninhalte

Baugebiet

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet Klinik“ ausgewiesen. Zulässig sind ein Klinikum sowie kliniknahe bzw. medizinisch-technische Nutzungen und Versorgungseinrichtungen. Hierunter fallen auch die Klinik unterstützende Nutzungen aus Kultur, Sozialwesen, Sport und Wissenschaft sowie Einzelhandel und Gastronomie, die den Nutzungsmix abrunden.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,8) entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Sondergebiete. Die zulässige Grundfläche hält bereits Entwicklungsspielräume für Erweiterungen, Umbau und Ergänzungen offen. Damit wird auch ermöglicht, dass Ersatzbauwerke hergestellt werden, während der Betrieb in alten Gebäudeteilen noch sichergestellt bleibt. Um eine kompakte und damit flächensparende Anlage zu ermöglichen, kann die Grundflächenzahl für Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt (620 m NN). Geplant sind 3-7-geschossige Gebäude. Damit wird unabhängig vom zukünftigen, tatsächlichen Geländeverlauf eine angemessene Höhenentwicklung sicherstellt. Aktuelle Planungen unterschreiten diese Höhe zwar in großen Bereichen deutlich. Um zukünftige Entwicklungen offen zu halten, soll diese Höhenentwicklung jedoch im gesamten Baufenster möglich bleiben.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen eröffnen ebenfalls große Spielräume, um eine zukünftige Erweiterung der Klinik zu ermöglichen, deren Ausmaß und Konzeption zum heutigen Zeitpunkt noch nicht feststehen.

Ver- und Entsorgung

Im Norden des Plangebiets sind eine Ausgleichsfläche und eine Entsorgungsfläche (Retention) festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung ist hier keine technische Anlage sondern eine naturnah gestaltete, begrünte öffentliche Retentionsfläche geplant. Das Regenrückhaltevolumen wird so bemessen, dass mindestens die Niederschlagsmengen aus dem Klinikgelände sowie aus einem möglichen Wohngebiet im Süden aufgenommen werden können. Die Retentionsfläche verbleibt im Eigentum der Stadt und wird von dieser auch unterhalten.

Verkehrsflächen/Parkierung

Entlang der Birkenharder Straße ist die Fortführung des von Süden kommenden Fuß- und Radwegs festgesetzt, womit ein Lückenschluss zum Landwirtschaftsweg entlang der Nordwestumfahrung und eine Anbindung an das Klinikum hergestellt werden.

Zur erforderlichen Aufweitung des Straßenraumes im Bereich der zukünftigen Zufahrt werden die notwendigen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan gesichert. Oberirdische Stellplätze sind entlang der Birkenharder Straße innerhalb der dafür festgesetzten Zone sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen

Es werden umfangreiche Anpflanz-Festsetzungen sowie Erhaltungsgebote festgesetzt. Die festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen vervollständigen die Grüne Stadteinfahrt. Die geplante Parkanlage im Südosten des Plangebiets bietet einen adäquaten Ausgleich zum nutzungsbedingten Versiegelungsgrad eines Klinikums. Außerdem werden Festsetzungen für den Zeitpunkt von Gehölzrodungen und zur Verwendung insektenfreundlicher Lampen getroffen. Zur Verminderung der Regenwasserableitung werden wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünung festgesetzt.

Geh- und Leitungsrechte

Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sollen die öffentliche Leitungen und Kanäle in Richtung Retentionsfläche verlegt werden. Zur Sicherung der erforderlichen Trassenbreite sind neben dem Weg entsprechende Leitungsrechte vorgesehen.

Örtliche Bauvorschriften

Es werden Vorschriften zu Werbeanlagen, Einfriedungen und zum Umgang von Niederschlagswasser getroffen.

4. Bebauungsplanverfahren

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan „Sana Klinik“ nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, befindet sich eine punktuelle Änderung derzeit im Verfahren und wird voraussichtlich im Juli 2014 verbindlich. Ziele der Landes- und Regionalplanung werden nicht berührt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltbericht erstellt. Von Januar bis Juni 2014 werden diverse Gutachten erarbeitet (Schall, Artenschutz, Boden etc.), deren Ergebnisse zur Offenlage in die Bebauungsplanunterlagen und in den Umweltbericht eingearbeitet werden.

Folgender Verfahrensablauf wird angestrebt:

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sana Kreisklinik“ erfolgte am 14.10.2013 im Bauausschuss und am 21.10.2013 im Gemeinderat jeweils in öffentlicher Sitzung.
- Die Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange findet derzeit (März/April 2014) statt. Die Auswertung der Stellungnahmen erfolgt im April/Mai 2014.
- Die Bebauungsplanunterlagen werden bis August 2014 vervollständigt, eventuell erforderliche Abstimmungen mit den Behörden können in diesem Zeitraum stattfinden.
- Im Oktober 2014 sollen die vollständigen Unterlagen im Gemeinderat gebilligt und die Offenlage beschlossen werden.
- Die Offenlage findet im Oktober/November 2014 statt.

- Die Planreife soll noch im Dezember 2014 erreicht werden.

C. Christ

Anlagen

- B-Plan Vorentwurf
- Textteil zum B-Plan