



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 208/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	20.10.2014			
Gemeinderat	ja	03.11.2014			

Bebauungsplan "SANA Kreisklinik"

a) Bericht vom Ergebnis der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

b) Billigung zur Offenlage

I. Beschlussantrag

- a. Über die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß beigefügter Abwägungssynopse beschlossen.
- b. Die Planunterlagen, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht werden gebilligt.

II. Begründung

1. 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 12,5 ha.

2. Planungsstand

Auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die Bebauungsplanunterlagen samt Umweltbericht überarbeitet. Hierzu wurden diverse Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind (z.B. Baugrunduntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Standortprüfung für einen Hubschrauberlandeplatz etc.). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird von den beauftragten Büros der Bauantrag vorbereitet sowie die Freiflächengestaltung konzipiert.

Die wesentlichen Entwicklungen und Veränderungen im Bebauungsplan lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Erschließung

Die Klinik erhält eine zweite Zufahrt im Süden in Form eines 5-armigen Kreisverkehrs auf Höhe der heutigen Zufahrt zur Polizeihochschule. Hierüber soll künftig auch das geplante Wohngebiet Hauderboschen erschlossen werden.

Verkehrsflächen

Die Birkenharder Straße, der Grünstreifen mit Baumpflanzungen sowie der geplante Geh- und Radweg werden in Gesamtheit als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um der tatsächlichen späteren Aufteilung mehr Flexibilität einzuräumen.

Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die die Anforderungen an die Außenbauteile schutzwürdiger Aufenthaltsräume definieren.

Höhenfestsetzungen

Aufgrund der fortgeschrittenen Klinikplanung wird im Bebauungsplan die konzipierte Höhenabwicklung der geplanten Gebäude differenziert festgesetzt. Durch Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit für das SO2 werden unangemessene Maßstabssprünge unterbunden.

Grüngestaltung/Versiegelungsgrad

Der Außenraum der Klinik soll als integrierte Parkgestaltung in Verbindung mit den geplanten Gebäuden qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche bieten. Zur Kompensation des Verlustes der Grünfläche wurde festgesetzt, dass 20 % der Sondergebietsflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden müssen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche ökologische Ausgleich kann nicht gänzlich innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Flächen für die notwendigen externen Maßnahmen stehen zur Verfügung. Entsprechende öffentlich-rechtliche Verträge hierzu sichern den Ausgleich und die Kostenübernahmen.

3. Verfahren

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 Herbst 2014 rechtswirksam. 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 wurden diverse Gutachten erarbeitet (Schall, Artenschutz, Boden etc.), deren Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen und in den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Bisheriger bzw. angestrebter Verfahrensablauf:

- 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 fand März/April 2014 statt.
- Die Auswertung der Stellungnahmen und Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen erfolgte von Mai bis September 2014.
- Im November 2014 sollen die vollständigen Unterlagen im Gemeinderat gebilligt und die Offenlage beschlossen werden.
- Die Offenlage soll voraussichtlich von Ende November 2014 bis Anfang Januar 2015 stattfinden.
- Im Februar 2015 sollte die sogenannte „Planreife“ vorliegen, also absehbar sein, ob der BPL mit diesen Inhalten in Kraft treten kann.

Brugger

Christ

Anlagen

1. Abwägung
 - a) Träger öffentlicher Belange
 - b) Private Belange
2. Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 01.10.2014
3. Bebauungsplan Textteil vom 01.10.2014
4. Begründung – Stand 01.10.2014
5. Umweltbericht
 - a) Artenschutzrechtliche Prüfung
 - b) Bestandsplan Biotoptypen
 - c) Gehölzliste Bestand
 - d) Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
 - e) Pflanzliste
 - f) Freiflächengestaltungsplan

Die Anlagen 4 und 5 werden den Fraktionen je 1x zur Verfügung gestellt.