



Beschluss-Vorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/12121**
Datum: 26.11.2013
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 58110220/6100.1200
Verfasser: GB II Stadtentwicklung
und Umwelt

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.01.2014	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.01.2014	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 59.1 Klinikum Kröllwitz, 2. Änderung
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 59.1, 1. Änderung Klinikum Kröllwitz (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 09.03.2005) zu ändern (2. Änderung).
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellte Fläche. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 14,76 ha.
3. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird gebilligt.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 59.1 Klinikum Kröllwitz, 2. Änderung
Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 59.1 war seit dem 24.06.1999, der Bebauungsplan Nr. 59.1,1. Planänderung Klinikum Kröllwitz ist seit dem 09.03.2005 rechtskräftig. Auf der Grundlage dieser Bebauungspläne wurden und werden am Standort mehrere Gebäude zur Erweiterung und Konzentration des Klinikums errichtet (Funktionsgebäude, Parkhaus, Betriebskindergarten u.a.). Grundlage für diesen Bebauungsplan 59.1 war der Entwicklungsplan des Universitätsklinikums von Schnell & Partner vom 13.10.1997 (Planungsgutachten und Raum- und Funktionsprogramm) sowie dem dazugehörigen Architekturwettbewerb vom 26.02.1998. Im Zuge der weiteren Effektivitätssteigerung des Universitätsklinikums (erforderliche weitere Konzentration von medizinischen Einrichtungen am Standort Ernst-Grube-Straße) und neuer Entwicklungen im Krankenhausbereich (Schaffung von Rotationsflächen, um die anstehende Sanierung von vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen) wurden vom Universitätsklinikum seit 2011 Untersuchungen zur langfristigen Klinikumsentwicklung am Standort bis 2030 durchgeführt (Baustrukturkonzept 2030). Das Baustrukturkonzept 2030 wurde als interne Handlungs- und Entwicklungsrichtschnur im April 2013 durch den Klinikumsvorstand beschlossen und durch den Aufsichtsrat bestätigt. Im Ergebnis des Konzeptes muss festgestellt werden, dass der vorliegende rechtswirksame Bebauungsplan den langfristigen Anforderungen an die Standortentwicklung nicht mehr gerecht wird, da die erforderlichen Erweiterungen nicht innerhalb der ausgewiesenen Baufelder realisiert werden können. Mit Schreiben vom 29.04.2013 beantragte das Universitätsklinikum die Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Planungserfordernis

Zur langfristigen Standortsicherung des Klinikums als bedeutende Arbeits- (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) und Wissenschaftsstätte (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der qualitativ hochwertigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie der Sicherstellung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt für das Umland ist die Änderung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

2. Planungsziele und -zwecke

2.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Ausweisung eines Sondergebietes Klinikum gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur weiteren Konzentration medizinischer und sonstiger dem Klinikum dienender Einrichtungen am Standort
- Erweiterung der zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet Klinikum um klinikergänzende Einrichtungen (z.B. Beherbergung von Patienten, Angehörigen und Bereitschaftspersonal, Klinikverwaltung, ergänzende Dienstleistungen)
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Schaffung einer dritten baulichen Achse
- Wegfall des Bettenhauses 2
- Schaffung einer „Grünen Achse“ (4. Achse) und Ausweisung als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zulassung von zwei Bauflächen innerhalb der „Grünen Achse“ für die Technikzentrale und die Kindertagesstätte

- Verlagerung und Erweiterung der Kindertagesstätte
- Erhöhung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Inneren des Klinikums
- Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen in Bezug auf Immissionen für die umgebende Wohnbebauung

2.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Vernetzung der Grünstrukturen des Gebietes mit dem umgebenden Landschaftsraum
- Schaffung einer „Grünen Achse“ (4. Achse) als Klinikpark und Übergang zum Landschaftsraum
- Sicherung der „Grünen Achse“ über die Ausweisung als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Sicherung der vorhandenen Sportplatzfläche im Nordosten des Plangebietes
- Umsetzung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes

2.3 Verkehrskonzept

- Anbindung des Standortes an die Ernst-Grube-Straße über 3 Ein-/Ausfahrten (West, Mitte und Ost)
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs am Standort bei Reduzierung des Abdeckungsgrades für Beschäftigte auf ca. 70%,
- Aufstockung des vorhandenen Parkhauses und Ausweisung einer Tiefgarage

2.4 Planungszwecke

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets Klinikum gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unter Einbeziehung der dritten baulichen Achse durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und Ergänzung der zulässigen Nutzungen sollen Entwicklungsmöglichkeiten für das Klinikum geschaffen und der Standort langfristig gesichert werden.

Die „grüne Achse“ dient als Puffer zu der nördlich gelegenen Wohnbebauung und zur Unterbringung von Erholungs-/Aufenthaltsbereichen (Klinikpark, Spielplatz). Mit der Ausweisung als private Grünfläche wird eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ausgeschlossen. Durch die Verlagerung der Kindereinrichtung wird das Konfliktpotential zur vorhandenen Wohnbebauung gemindert und die Voraussetzung für die Erweiterung der Betreuungskapazitäten geschaffen. Die vorhandenen geschützten Biotope werden durch die 2. Änderung nicht berührt.

Mit der maßvollen Erhöhung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Inneren des Klinikums wird Entwicklungen in der Haustechnik Rechnung getragen, da diese zunehmend auf den Dächern installiert wird.

An der umgebenden schutzwürdigen Wohnbebauung sind gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen. Die Verträglichkeit der geplanten Veränderungen ist über eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen. Eine vorliegende erste Untersuchung im Rahmen des Baustrukturkonzeptes hat den derzeitigen Zustand erfasst und die grundsätzliche Möglichkeit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen nachgewiesen.

Ein wesentlicher Punkt für die Funktionsfähigkeit des Standortes ist die Absicherung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. Der derzeitige Bestand von 756 Stellplätzen ist nicht ausreichend. Aus verschiedenen Gründen findet ein Ausweichen von Beschäftigten bei der Stellplatzsuche in die Umgebung statt, was zu Konflikten führt. Im Rahmen des Strukturkonzeptes wurde eine Verkehrsbefragung durchgeführt und daraus die Stellplatzanzahl abgeleitet. Die Abdeckung des ermittelten Bedarfs von 1480 Stellplätzen auf dem Grundstück würde zu einer deutlichen Reduzierung der ÖPNV-Nutzung führen und damit nicht dem verkehrspolitischen Leitbild der Stadt entsprechen. Deshalb soll der Stellplatzbedarf für Besucher zu 100% abgedeckt werden, der für die Beschäftigten aber nur zu 70%. Die verringerte Abdeckung für Beschäftigte resultiert aus dem Kosten-Nutzen-Verhältnis (sehr große Leerstände außerhalb der Spitzenstunden) und den negativen Auswirkungen auf die ÖPNV-Nutzung. Mit dem Ansatz von 220 Stellplätzen für Besucher und ca. 900 Stellplätzen für Beschäftigte wird es trotzdem zu einer deutlichen Verbesserung

gegenüber der derzeitigen Situation kommen.

Mit einer ersten orientierenden Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Ernst-Grube-Straße/Heideallee und Ernst-Grube-Straße/Weinbergweg im Rahmen des Baustrukturkonzeptes wurde nachgewiesen, dass die Knotenpunkte auch die zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen können. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine verkehrstechnische Untersuchung zu erstellen.

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Obwohl es sich nur um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt, ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht geboten und möglich. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge des rechtswirksamen Bebauungsplanes erheblich. Damit wird die wesentliche Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 BauGB nicht erfüllt.

Die maximal zulässigen Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche von 70000 m² nach § 13a BauGB werden ebenfalls überschritten. Damit ist ein beschleunigtes Verfahren nicht möglich.

Deshalb soll die 2. Änderung als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden.

4. Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan ist Halle als Oberzentrum ausgewiesen (Ziel Z 36). Diese Ausweisung wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle übernommen. Die Vorhaltung von spezialisierten medizinischen Einrichtungen über den Bedarf der Stadt hinaus ist Aufgabe von Oberzentren (Grundsatz G 31 des Landesentwicklungsplanes). Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Stadt dieser Verpflichtung gerecht.

Die 2. Änderung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, da der gesamte Geltungsbereich als Sonderbaufläche Universitätsklinikum und Grünfläche mit Versorgungsfunktion (im Bereich der zu sichernden Sportplatzfläche) ausgewiesen ist.

Sonstige Planungen der Stadt haben keinen Einfluss auf die beabsichtigten Änderungen.

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 13, 15 und 16 und hat eine Größe von 14,76 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes und ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jour fixe zur Familienverträglichkeitsprüfung am 05.09.2013 vorgestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Änderung des B-Planes Strukturen gestärkt und zentralisiert werden. Die vorhandene Kita wird verlagert und erhält einen Neubau, die Erweiterung des Parkhauses sowie die Errichtung einer Tiefgarage führen zu einer Entlastung der unmittelbaren Umgebung von parkenden Autos. Insgesamt wird daher das Vorhaben als familienverträglich beurteilt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Universitätsklinikum getragen. Dieser Vertragsentwurf ist abgestimmt und liegt zur Unterschrift vor.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind auch keine Kosten für die Stadt aus zusätzlichen Erschließungsanlagen oder zusätzlichen Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen. Falls es im

Verlauf der Planung doch zu der Notwendigkeit der Errichtung von zusätzlichen Erschließungsanlagen kommt, wären die Kosten gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ebenfalls durch das Universitätsklinikum zu tragen.

8. Pro und Contra

Pro:

Sicherung von Arbeitsplätzen

Sicherung der oberzentralen Funktion von Halle

Sicherung des Universitätsstandortes Halle als Volluniversität

Langfristige Entwicklungsperspektive für das Universitätsklinikum am Standort

Contra:

Durch die beabsichtigten Änderungen kann es in benachbarten Bereichen des Plangebietes zu einer Erhöhung der Schallimmissionen kommen. Dabei werden nach vorliegenden Untersuchungen die zulässigen Orientierungs-/Richtwerte aber nicht überschritten.

Anlagen:

1. Übersichtsplan

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59.1, 2. Änderung

3. Baustrukturkonzept 2030, Maßnahmen, Stand: April 2013