

## **Ausführliche Begründung:**

### **1.) Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele**

Nach der Verlegung und Eingliederung des Bürgerhospitals in das Klinikum Stuttgart (vormals Katharinenhospital) ist als Folgenutzung für das freigewordene Krankenhausgelände die Errichtung eines Wohnquartiers vorgesehen.

Das städtebauliche Grundgerüst für die Neuordnung des Gebiets wurde im Rahmen eines im März 2017 entschiedenen Wettbewerbs ermittelt. Nach dem Planungsvorschlag des ersten Preisträgers soll das bisherige Krankenhausgelände im Wesentlichen mit vier- bis fünfgeschossigen Wohnblöcken überbaut werden.

Eine uneingeschränkte Neuüberbauung des Areals ist allerdings nicht vorgesehen, da auch ein Teil der bisherigen Krankenhausbebauung erhalten und als besonderer Stadtbaustein in das ansonsten neu aufzusiedelnde Quartier eingegliedert werden soll. So sind der zentrale Pflege- und Behandlungstrakt der Klinik ('Bettenbau', Tunzhofer Straße 12) sowie die zugehörigen Personalwohnungen (Wolframstraße 61 und 63) wegen ihres Erinnerungswerts an das vormalige Bürgerhospital, einer traditionsreichen Stuttgarter Pflegeeinrichtung, für den Erhalt vorgesehen und sollen zu Wohnzwecken umgebaut werden. Dabei wird allein aufgrund seiner Bau- masse der achtgeschossige, 100 Meter lange ehemalige Pflege- und Behandlungstrakt ('Bettenbau') die städtebauliche Dominante des neuen Wohnquartiers bilden. Es ist vorgesehen, in einem ersten Bauabschnitt zunächst die Umbauvorhaben der zu erhaltenden Klinikgebäude zu realisieren und hierfür kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im Anschluss daran sollen die neu zu überbauenden Quartiersbereiche als weitere Bauabschnitte folgen.

Da mit der Schaffung des Planungsrechts für die zeitnah umzubauenden Klinikgebäude nicht der zeitaufwändige Untersuchungs- und Planungsprozess für die Neuordnung des Gesamtquartiers abgewartet werden kann, wird diese Teilfläche aus dem Plangebiet herausgelöst und verfahrensmäßig separat bearbeitet (Stgt 286.1). In einem zweiten Schritt wird anschließend die Überplanung der verbleibenden Bereiche zur Satzung gebracht (Stgt 286.2).

Ziel des Bebauungsplans (Stgt 286.1) ist im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung, um den Umbau der zu erhaltenden Krankenhausgebäude in Wohngebäude zu ermöglichen. Die übrigen städtebaulichen Parameter, wie Kubatur, Freiflächen, Erschließung, Ortsbild usw. bleiben weitgehend unverändert. Eine geringfügige Veränderung ergibt sich allerdings aus der zukünftigen Aufteilung des bisher als einheitliche Parkanlage gestalteten Patientengartens in einen öffentlichen und einen (durch Einfriedungen abzugrenzenden) privaten Teilbereich für KITA-Außenspielflächen. Durch die Planung wird der bislang nur als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot festgesetzte Patientengarten als öffentliche und private Grünfläche langfristig gesichert.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

## **2.) Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan Stgt 286.1 dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er bereitet die Umnutzung einer bestehenden Klinikbebauung in Wohngebäude vor. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür planungsrechtlich erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (siehe Anlage 5, Begründung).

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen. Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5) dargestellt und bewertet.

## **3.) Berichtigung des Flächennutzungsplans**

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets weicht vom aktuellen Flächennutzungsplan ab, der für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung 'Krankenhaus' darstellt. Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden (siehe Anlage 6). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## **4.) Vorgang**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. Oktober 2015 beschlossen, den Bebauungsplan Bürgerhospital/Türlestraße (Stgt 286) aufzustellen und die Öffentlichkeit über die Planungsziele und über bereits vorliegende, die voraussichtlichen Planungsauswirkungen betreffenden Stellungnahmen zu unterrichten.

### **4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der Zeit vom 30. Oktober 2015 bis zum 30. November 2015 konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich eingesehen werden. Zusätzlich wurde am 20. November 2015 im Rahmen einer Informationsveranstaltung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung angeboten.

Über die oben genannten, gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsmöglichkeiten hinaus wurde am 23. April 2016 im Rahmen einer Bürgerwerkstatt interessierten Bürgern eine weitere Möglichkeit der Planungsbeteiligung angeboten. Im Rahmen der Beteiligungen wurden für den weiteren Planungsprozess u. A. folgende Anregungen vorgetragen:

- Entwicklung des Gebiets zu einer neuen Mitte für Stuttgart-Nord
- Sicherstellung einer angemessenen architektonischen Gestaltung
- Sicherstellung einer vielfältigen Nutzungszusammensetzung
- Sicherstellung sozial ausgewogener Bevölkerungsstrukturen
- Ansiedlung sozialer Infrastruktureinrichtungen (Familienzentrum, Kinderbetreuungseinrichtungen usw.)
- Schutz des vorhandenen Baumbestands

- Sicherstellung einer klimagerechten Grünplanung
- Sicherstellung von Fassaden- und Dachbegrünung
- Erhalt des Patientengartens
- Nachweis der Kfz-Parkierung innerhalb (d.h. nicht außerhalb) des neuen Gebiets
- Unterbrechung des Schleichverkehrs über den Tunzhofer Platz

Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Anlage 2 dargestellt.

#### **4.3 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die planungsbetroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im November 2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die vorgetragenen Hinweise wurden - soweit planerisch relevant und sinnvoll - bei der Fertigung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung der **Industrie- und Handelskammer**, im Hinblick auf „innovative Belieferungskonzepte“ Flächen für die Errichtung von Packstationen vorzusehen.

Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB ist in Anlage 3 dargestellt und erörtert.

#### **4.4 Aufteilung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Stgt 286 (Aufstellungsbeschluss 20. Oktober 2015) wurde in zwei Bereiche unterschiedlicher verfahrensmäßiger Priorität eingeteilt (Stgt 286.1 und Stgt 286.2), um für den planerisch weniger komplexen, zugleich jedoch terminlich belasteten Teilbereich (Stgt 286.1) einen raschen Verfahrensabschluss zu erreichen. Der Überplanung des Teilbereichs (Stgt 286.1), dessen Zielsetzung sich im Wesentlichen auf die Umnutzung einer Bestandsbebauung beschränkt, ist durch die Wohnungsbau-Förderrichtlinien des Landes ein enger terminlicher Rahmen für die Schaffung des (dort geplanten) geförderten Wohnraums vorgegeben.

Das Bebauungsplanverfahren für diesen Teilbereich (Stgt 286.1) wird deshalb vorab durchgeführt. Die zeitaufwändiger zu überplanenden Teilbereiche können im Anschluss daran bearbeitet werden, ohne Antragsfristen der Wohnbauförderung zu gefährden (Stgt 286.2).

#### **4.5 Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf (§ 4 Abs.2 BauGB)**

Von den planungsbetroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Juli 2017 Stellungnahmen zum Planentwurf Stgt 286.1 und der Begründung eingeholt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden führten teilweise zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in Anlage 3 dargestellt und erörtert.

#### **4.6 Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung jeweils vom 25. Oktober 2017 sowie die wesentlichen, zum Zeitpunkt der Auslegung bereits vorgelegenen umweltrelevanten Stellungnahmen konnten in der Zeit vom 6. April bis zum 7. Mai 2018 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich eingesehen werden. Die dort ausgelegten Unterlagen konnten während dieses Zeitraums zugleich im Internet abgerufen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.

#### **4.7 Erneute Stellungnahmen der Behörden zum geänderten Planentwurf (§ 4a Abs.3 BauGB)**

Da der Bebauungsplan nach Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB geändert bzw. ergänzt wurde, wurden parallel zur öffentlichen Auslegung von den planungsbetroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum geänderten Bebauungsplanentwurf vom 25. Oktober 2017 und der Begründung gleichen Datums eingeholt. Zugleich wurden die planungsbetroffenen Behörden von der Auslegung des Bebauungsplans benachrichtigt.

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 BauGB ist in Anlage 3 dargestellt und erörtert.

#### **4.8 redaktionelle Änderungen**

Im Textteil des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 25. Oktober 2017 war eine redaktionelle Fehlerberichtigung vorzunehmen (Ziffer 4.3 'Mülltonnenstandplätze: Entfernung eines übersehenen Textpartikels). Das Fertigstellungsdatum des Bebauungsplans wird daher um den 22. Oktober 2018 erweitert.

### **5.) Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans (Stgt 286.1) sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargestellt; auf sie wird verwiesen (Anlage 5). Der Umbau von nicht mehr für Pflegezwecke benötigten Gebäuden eröffnet für die zu erhaltende Bausubstanz des vormaligen Bürgerhospitals eine neue Nutzungsperspektive, wodurch deren Erhalt langfristig gesichert werden kann.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Zudem entspricht die Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten Krankenhausanlage als Wohnquartier den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, wonach der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang zu geben ist.

### **6.) Belange des Umweltschutzes**

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege dargelegt:

### **Planungsauswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Das gesamte Krankenhausareal wurde auf das Vorkommen geschützter Tierarten untersucht (artenschutzfachliches Gutachten vom 19. Januar 2017). Für die Teilfläche des Bebauungsplans konnten vier besonders geschützte, aber häufige, ubiquitäre Vogelarten (Ringeltaube, Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke) sowie die streng geschützte Zwergfledermaus festgestellt werden.

Da der Bebauungsplan - mit Ausnahme der Art der Nutzung - die bauliche Bestandssituation fortschreibt, dürften sich allenfalls aus der geplanten Einrichtung von Kita-Außenspielflächen (im Bebauungsplan: «Private Grünfläche») Änderungen für die Lebensraumsituation geschützter Arten ergeben, indem Spielflächen in der Regel einen höheren Befestigungsgrad als sonstige Parkflächen aufweisen und zudem ein Abgrenzungszaun in den vormaligen Patientengarten einzuziehen ist.

Durch Maßnahmen im Bebauungsplan wie die Festsetzung einer privaten bzw. öffentlichen Grünfläche (, in welcher bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen, nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen,) und einer Bindung für den Erhalt prägender Bestandsbäume kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der Lebensraum für die festgestellten Tierarten - trotz der Einrichtung von Kinderspielflächen - nicht grundlegend ändert.

Auf die bei Durchführung von Bau- bzw. Landschaftsbaumaßnahmen relevanten artenschutzrechtlichen Vorgaben wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **Planungsauswirkungen auf Boden und Wasser**

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Umnutzung einer bereits vorhandenen Bebauung und bereitet damit keine bauliche Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen vor. Die Planung dürfte sich insofern nicht verändernd auf die Bodenfunktionen, insbesondere den Wasserkreislauf auswirken. Sofern ein Oberbodenaustausch im Bereich vorhandener Untergrundverunreinigungen erforderlich werden sollte, können sich hieraus Verbesserungen für die Bodenfunktionen ergeben.

Allerdings können die im bisherigen Patientengarten vorgesehenen Außenspieleinrichtungen geringfügig Neuversiegelungen nach sich ziehen und sich damit nachteilig auf die Grundwasserneubildung auswirken. Diesen negativen Planungsauswirkungen steht positiv die im Bebauungsplan gesicherte Begrünung von Teilen der bislang nicht begrünten Dachflächen entgegen, sodass planungsbedingt in der Bilanz keine Veränderungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind.

### **Planungsauswirkungen auf das Klima**

Der Klimaatlas Region Stuttgart stellt in seiner Analysekarte das Plangebiet als Stadtklimatop dar, d.h. sämtliche Klimatelemente weisen gegenüber einem Freilandklimatop starke Veränderungen auf und es besteht die Tendenz zur Ausbildung einer Wärmeinsel. Das Plangebiet wird nicht durch den Rahmenplan Halbhöhenlagen erfasst, dessen Geltungsbereich nördlich der Gäubahntrasse endet.

Die vorhandene Krankenhausbebauung, insbesondere das quer zur Falllinie des Hangs verlaufende achtgeschossige und 100 Meter lange Pflege- und Behand-

lungsgebäude ('Bettenbau', Tunzhofer Straße 12), behindern die Hangwindzirkulation erheblich. Da das Gebäude aufgrund seines Erinnerungswerts an das vormalige Bürgerhospital langfristig erhalten bleiben soll, kann die klimatisch ungünstige Situation nicht verbessert werden.

Da der Bebauungsplan (286.1) im Wesentlichen nur die Art der baulichen Nutzung ändert, ansonsten aber die Bestandssituation fortschreibt, beschränkt sich die Palette von Maßnahmen mit günstiger klimatischer Auswirkung auf die Sicherung von Dachbegrünungen für Teile der bislang nicht begrünten Bestandsdächer.

### **Planungsauswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Sicherung des bereits vorfindlichen städtebaulichen Ist-Zustands, indem für eine funktionslos gewordene Bebauung eine neue Nutzungsperspektive eröffnet und damit deren langfristiger Erhalt ermöglicht wird. Allerdings bereitet der Bebauungsplan verändernde Eingriffe in den bisherigen Patientengarten vor, indem dort zukünftig Spieleinrichtungen und abgegrenzte KITA-Außenspielflächen zulässig sein sollen, was durch Zerschneidung und Überprägung der bisher als Ganzes wahrgenommenen Parkanlage zu geringfügig nachteiligen Auswirkungen auf dessen Erscheinungsbild führen kann. In der Gesamtbeurteilung ergeben sich daraus jedoch für das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **Planungsauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Hinsichtlich der Betroffenheit durch Verkehrsemissionen (Bahn-, Straßenverkehrslärm und Luftschadstoffe) ist für die im Bebauungsplan neu eingeräumte Wohnnutzung keine höhere Empfindlichkeit als bei der vorherigen Pflegenutzung festzustellen. Die Belastungssituation kann bewältigt werden - im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen erfolgt bzw. wurden entsprechende Kennzeichnungen vorgenommen.

Ebenso ist die Problematik vorhandener Untergrundverunreinigungen - sofern erforderlich - durch Oberbodenaustausch lösbar.

## **7.) Planungsvorteil**

Der Bebauungsplan dient der Umnutzung bestehender Krankenhausgebäude in eine Wohnbebauung. Nach einer überschlägigen Ermittlung des Stadtmessungsamts ist mit der geplanten Umnutzung ein Planungsvorteil von rund 13 Mio. € verbunden. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung des gesamten Geltungsbereichs auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs. Eventuelle Kosten für eine eventuell erforderliche Entsorgung von Altlasten bleiben bei der Ermittlung des Planungsvorteils unberücksichtigt.