

**Ausführliche Begründung:****1.) Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans/Planungsziele**

Nach der Verlegung und Eingliederung des Bürgerhospitals in das Klinikum Stuttgart ist als Folgenutzung auf dem freigewordenen Krankenhausgelände an der Türlestraße die Errichtung eines Wohnquartiers vorgesehen. Die Neuordnung des Gebiets erfolgt auf Grundlage eines im März 2017 entschiedenen Wettbewerbs, welcher für das ehemalige Bürgerhospitalgelände eine Überbauung mit vorwiegend vier- bis fünfgeschossigen Wohnblöcken vorschlägt.

Das zukünftige Wohngebiet soll allerdings nicht uneingeschränkt neu strukturiert werden, sondern soll auch einen Teil der vormaligen Krankenhausbebauung mit übernehmen. Der zentrale Behandlungs- und Pflegetrakt (Tunzhofer Straße 12, 'Bettenbau') sowie die Personalwohnungen (Wolframstraße 61 und 63) des bisherigen Krankenhauses bleiben aufgrund ihres Erinnerungswerts an das vormalige Bürgerhospital erhalten und werden zu Wohnzwecken umgebaut. Allein aufgrund ihrer Baumasse werden diese Gebäude die städtebauliche Dominante des neuen Quartiers bilden. Es ist vorgesehen, zunächst diese Umbauvorhaben 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 der zeitaufwändige Untersuchungs- und Planungsprozess über die Neuordnung des Gesamtquartiers nicht abgewartet werden kann, muss dieser Bereich aus dem Plangebiet herausgelöst und verfahrensmäßig separat bearbeitet werden (Stgt 286.1). In einem zweiten Schritt können im Anschluss daran die verbleibenden Bereiche zur Satzung gebracht werden (Stgt 286.2).

Ziel des auszulegenden Bebauungsplans (Stgt 286.1) ist 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 im Wesentlichen unverändert.

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 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 von der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans 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, Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 286) aufzustellen und die Öffentlichkeit über die Planungsziele und über bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen zu informieren.

#### **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 Beteiligung der Behörden**

#### **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.

#### **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.

### **4.4 Aufteilung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Stgt 286 (Aufstellungsbeschluss 20. Oktober 2015) wird in zwei Bereiche unterschiedlicher verfahrensmäßiger Priorität eingeteilt (Stgt 286.1 und Stgt 286.2), um für den planerisch wenig komplexen, zugleich jedoch terminlich belasteten Teilbereich (Stgt 286.1) einen raschen Verfahrensabschluss zu erreichen. Der Überplanung des Teilbereichs (Stgt 286.1), der im Wesentlichen nur die Umnutzung von Bestandsbebauung zum Thema hat, ist aus den Förderrichtlinien des Landes ein enger terminlicher Rahmen für die Schaffung geförderten Wohnraums vorgegeben. Dieser Teilbereich wird verfahrensmäßig vorab weitergeführt (Stgt 286.1).

Die zeitaufwändiger zu überplanenden Teilbereiche können im Anschluss daran bearbeitet werden, ohne Antragsfristen der Wohnbauförderung zu gefährden (Stgt 286.2).

## **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). Durch den Umbau von Krankenhausgebäuden in Wohngebäude kann für die zu erhaltende Bausubstanz des vormaligen Bürgerhospitals eine neue Nutzungsperspektive eröffnet und damit der Erhalt dieser Gebäude langfristig gesichert werden.

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 vor 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 Bindung für den Erhalt prägender Bestandsbäume kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Quartiersbedingungen für die festgestellten Tierarten - trotz der Einrichtung von Kinderspielflächen - nicht grundlegend ändern dürften.

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

### **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 Pflege- und Behandlungsgebäude, 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 Pa-

lette von Maßnahmen mit günstiger klimatischer Auswirkung auf die Sicherung von Dachbegrünungen für die bislang nicht begrünten Bestandsdächer.

## **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.

## **8.) Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 25. Oktober 2017 wird für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich ausgelegt. Es handelt sich nicht um ein inhaltlich umfangreiches oder komplexes Verfahren, sodass keine wichtigen Gründe für eine Verlängerung der Auslegungsfrist ersichtlich sind. Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung vom 25. Oktober 2017 dargestellt, die ebenso öffentlich ausgelegt wird.

Zu dem umweltbezogenen Schutzgut Tiere liegt ein Gutachten vor:

- artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 19. Januar 2017

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen zu umweltbezogenen Themen wie Grundwasserschutz, Immissionsbelastung (Lärm, Schadstoffe), Artenschutz vorgetragen:

- Amt für Umweltschutz vom 31. Juli 2017
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 31. Juli 2017
- Naturschutzbund Deutschland (NABU) vom 18. September 2017

Auch in den Stellungnahmen der Bewohner umliegender Quartiere (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden u. A. umweltbezogene Inhalte angesprochen, insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung sowie die Sicherstellung von Dach- und Wandbegrünungen. Die Gutachten und Stellungnahmen werden zugleich ausgelegt.

Da der auszulegende Planentwurf Änderungen gegenüber dem den Behörden für das Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegten Planentwurf aufweist, werden gemäß § 4a Abs.3 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen eingeholt.