

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
31.03.2010

1. **Betreff:** Erweiterung Klinikum Offenburg - Änderung des Bebauungsplans
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.05.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	10.05.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Masterplan des Klinikums Offenburg mit Darstellung der geplanten Erweiterungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus Offenburg“ ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13a BauGB zu ändern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
31.03.2010

Betreff: Erweiterung Klinikum Offenburg - Änderung des Bebauungsplans

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategisches Ziel

Diese Vorlage dient dem strategischen Ziel Nr. 6 „Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft“.

2. Geplante Baumaßnahmen des „Ortenau Klinikums Offenburg-Gengenbach“

Das „Ortenau Klinikum Offenburg-Gengenbach“ wurde auf seinem rund 6,7 ha großen Gelände an der Moltkestraße in der Vergangenheit bereits mehrfach erweitert bzw. baulich ergänzt. Es ist von Wohngebieten umgeben, so dass bei Erweiterungsmaßnahmen auf die Umgebung Rücksicht genommen werden muss, um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen.

Um künftig geplante Maßnahmen in ihrer Gesamtheit möglichst frühzeitig bewerten zu können, hat die Stadt Offenburg das Klinikum daher um die Vorlage eines Masterplans für die geplante bauliche Entwicklung des Klinikums gebeten.

Der durch den Architekten Bernd Leimbach (Kehl) im Auftrag des Klinikums erstellte Masterplan liegt zwischenzeitlich vor. Er unterscheidet nach kurzfristigen und längerfristig geplanten Baumaßnahmen.

Kurzfristig sind – einen entsprechenden Beschluss des Kreistages vorausgesetzt – folgende Baumaßnahmen vorgesehen (siehe auch Nummern im Plan in Anlage 2):

1. Aufstockung der zum Teil erst in den letzten Jahren errichteten ein- bzw. zweigeschossigen Gebäude im Südwesten des Klinikgeländes (Geburtshilfe, gynäkologische Ambulanz, Krankengymnastik, Tagesklinik) um ein weiteres Geschoss auf zwei bzw. drei Geschosse. Das zusätzliche Geschoss soll als Bettenstation genutzt werden.

2. Abbruch der bestehenden „Kinderklinik 2“ und Ersatz durch einen ein- bis zweigeschossigen Neubau für die klinikinterne Zentralapotheke und für die Kinderklinik. Der eingeschossige Teil dieses Neubaus könnte zu einem späteren Zeitpunkt um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden.

Längerfristig ist unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Kreistagsbeschlusses an folgende Baumaßnahmen gedacht:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 31.03.2010
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erweiterung Klinikum Offenburg - Änderung des Bebauungsplans

3. Erweiterung des fünfgeschossigen Ärztehauses nach Osten um eine ebenfalls fünfgeschossige Verlängerung des Baukörpers.
4. Errichtung eines neuen Gebäudes mit modernen Operationssälen im Südwesten mit zwei oder eventuell drei Geschossen auf dem bisher dort befindlichen Parkplatz.
5. Als Ersatz für die weggefallenen Parkplätze ist dann ein neues zwei- bis dreigeschossiges Parkhaus im Nordosten des Klinikgeländes an der Straße An der Tagmess vorgesehen. Dieses neue Parkhaus soll ausschließlich Mitarbeiterparkplätze enthalten.
6. Eventuell Erweiterung im Bereich Küche/Kantine/Wirtschaftshof mit ein bis zwei Geschossen als Ersatz für bestehende ältere Gebäude.

Das Klinikum weist darauf hin, dass mit diesen Baumaßnahmen keine Erhöhung der Bettenkapazitäten verbunden ist. Vorgesehen ist allein eine Anpassung an aktuelle medizinisch-technische Standards. Insbesondere bei den Operationssälen nimmt der Platzbedarf stetig durch zusätzliche technische Geräte zu.

3. Städtebauliche Bewertung

Das Klinikgelände liegt günstig relativ innenstadt- und bahnhofsnahe. Aus Stadtplanungssicht ist es im Sinne der Innenentwicklung generell sinnvoll, bestehende Reserven für bauliche Erweiterungen auf dem Klinikgelände zu nutzen, um so auch die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu reduzieren.

Die für eine kurzfristige Aufstockung vorgesehenen Gebäude im Südwesten (Nr. 1) stehen nicht direkt an der Straße Am Rittweg, sondern etwas zurückgesetzt und tiefer liegend. Der Abstand der künftig zweigeschossigen Gebäude zur Wohnbebauung würde an der engsten Stelle rund 35 m betragen, der Abstand der künftig dreigeschossigen Gebäude über 40 m. Die Straße Am Rittweg verläuft im fraglichen Bereich erhöht, so dass die Gebäude nicht mit ihrer vollen Geschosshöhe zur Straße hin in Erscheinung treten. Der Erdgeschossfußboden liegt, je nach Standort, um die 2,50 m unter Straßenniveau. Vor diesem Hintergrund erscheint die geplante Aufstockung städtebaulich vertretbar.

Städtebaulich unbedenklich ist der Ersatz des Gebäudes „Kinderklinik 2“ durch einen ein- bis zweigeschossigen Neubau (Nr. 2), da dieser Bereich bereits bebaut war und zurückgesetzt im Inneren des Klinikgrundstücks liegt. Dies gilt genauso für die längerfristig eventuell geplante niedriggeschossige Erweiterung im Bereich Küche/Kantine/Wirtschaftshof (Nr. 6).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Leon Feuerlein	Tel. Nr.: 82-2363	Datum: 31.03.2010
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erweiterung Klinikum Offenburg - Änderung des Bebauungsplans

Die längerfristig geplante Verlängerung des Ärztehauses (Nr. 3) wird sich städtebaulich nicht negativ auf die Umgebung auswirken, da sie im Inneren des Klinikgeländes erfolgt. Anzumerken ist höchstens, dass es im Sinne einer bevölkerungsnahen Versorgung wünschenswert erscheint, wenn Arztpraxen vorwiegend gut erreichbar in der Innenstadt sowie dezentral in den Stadtteilen niedergelassen sind. Dies könnte gegen eine zu starke Konzentration auf dem Klinikgelände sprechen. Die Entscheidung hierüber liegt jedoch nicht in der Kompetenz der Stadt Offenburg.

Der ebenfalls erst längerfristig geplante neue Trakt mit Operationssälen (Nr. 4) in Südwesten kann bei angemessener Gestaltung einen neuen architektonischen Blickpunkt an der Moltkestraße und zum Ebertplatz hin schaffen. Auf Grund der breiten Straßenanlage mit dem Ebertplatz wäre dort städtebaulich auch eine dreigeschossige Bebauung vertretbar.

Die hier wegfallenden Parkplätze müssen jedoch andernorts auf dem Klinikgelände ersetzt werden, da die angrenzenden Wohngebietsstraßen keinen zusätzlichen Parkraumbedarf aufnehmen können. Das Klinikum sieht ebenfalls diese Notwendigkeit. Es beabsichtigt daher, gleichzeitig mit der Errichtung des neuen Operationstrakts auch ein zusätzliches Parkhaus an der Straße An der Tagmess zu bauen. Dieses Parkhaus soll nur den Mitarbeitern zur Verfügung stehen. Die genaue Größe steht noch nicht fest.

Die Straßen Brünnesweg, Am Rittweg und An der Tagmess können nur begrenzt zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Wohnbebauung grenzt unmittelbar an, so dass Störungen der Wohnsituation vermieden werden müssen. Ein reines Mitarbeiterparkhaus erscheint auf Grund der relativ langen Aufenthaltszeiten und der damit einhergehenden weniger häufigen Fahrzeugbewegungen an dieser Stelle eher verträglich als ein Parkhaus für die Allgemeinheit. Im Rahmen der Konkretisierung dieser Planung muss das Klinikum überprüfen, wie die Zufahrt dieses Parkhauses am günstigsten angeordnet wird, so dass möglichst geringe Störungen in der Umgebung entstehen.

Deutlich positiv hervorzuheben ist, dass gemäß Masterplan auch längerfristig der klinikeigene Park im Südosten des Klinikgeländes erhalten bleibt und nicht für eine Bebauung vorgesehen ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu bewerten, dass der bisher bestehende Bebauungsplan dort bereits eine eingeschossige Bebauung zulassen würde (siehe auch unten).

4. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Für das Klinikgelände besteht der Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus Offenburg“ aus dem Jahr 1978. In diesem Bebauungsplan ist das Klinikgrundstück als „Sondergebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt zu den Grundstücksgrenzen hin Bau-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
31.03.2010

Betreff: Erweiterung Klinikum Offenburg - Änderung des Bebauungsplans

grenzen fest. Auf dieser Grundlage sind die Grundstücksränder zu den umgebenden Straßen hin in einer Breite von 18 m (zu An der Tagmess), 7 bis 13 m (zum Brünnesweg), 7,5 bis 40 m (zu Am Rittweg) und in unterschiedlicher Tiefe zur Moltkestraße hin von Bebauung freizuhalten. Innerhalb des so abgegrenzten Baufeldes ist überall eine eingeschossige Bebauung zulässig. Eine mehrgeschossige Bebauung ist nur in eng umgrenzten Bereichen zulässig, die durch die vorhandene Bebauung bereits vollständig ausgenutzt sind.

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans sind somit nur eingeschossige Erweiterungen des Klinikums möglich. Mehrgeschossige Ergänzungsbauten sind gegebenenfalls in geringem Umfang über eine Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans, sonst nur über eine Bebauungsplanänderung zulässig.

Für die kurzfristig geplanten Aufstockungen um ein Geschoss auf zwei Geschosse (Nr. 1) und den zum Teil zweigeschossigen Neubau (Nr. 2) erscheint eine Befreiung vom Bebauungsplan städtebaulich vertretbar, da es sich – bezogen auf den gesamten Klinikkomplex – um relativ geringfügige Erweiterungen bestehender Gebäude bzw. Ersatzbauten an weitgehend gleicher Stelle handelt, bei denen auch auf Grund der Abstände zur Nachbarbebauung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der längerfristig geplanten mehrgeschossigen Neubauten eines Operationstrakts im Südwesten und insbesondere eines Parkhauses im Nordosten ist eine Änderung des Bebauungsplans, um diese Baumaßnahmen auf eine stabile baurechtliche Grundlage zu stellen.

5. Änderung des Bebauungsplans

Zwar sind die zuletzt genannten Baumaßnahmen erst längerfristig geplant und stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit und entsprechender Beschlüsse der Kreisgremien.

Um zum gegebenen Zeitpunkt eine klare planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung zu haben, soll jedoch bereits jetzt das erforderliche Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat daher, die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus Offenburg“ zu beschließen. Das Änderungsverfahren soll dazu dienen, die geplanten kurz- und längerfristigen Erweiterungen des Klinikums Offenburg in verträglicher Form zuzulassen.

Da es sich um eine der Innenentwicklung dienende Bebauungsplanänderung handelt, durch die nur in geringem Umfang zusätzliche versiegelte Flächen entstehen,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
31.03.2010

Betreff: Erweiterung Klinikum Offenburg - Änderung des Bebauungsplans

soll das Änderungsverfahren zur Vereinfachung der Verwaltungsabläufe im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Anlage:

1. Bestehender Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus Offenburg“ (Verkleinerung)
2. Masterplan zur Erweiterung des Klinikums (mit Nummerierung der Baumaßnahmen – siehe oben im Text) (Die Fraktionen erhalten den Masterplan je 1x farbig und in Originalgröße)
3. Perspektivansicht von Nordwesten
4. Perspektivansicht von Südosten
5. Perspektivansicht der geplanten Aufstockung am Rittweg (Baumaßnahme Nr. 1)
6. Schnitt durch die geplante Aufstockung Am Rittweg
7. Ansicht der geplanten Aufstockung Am Rittweg