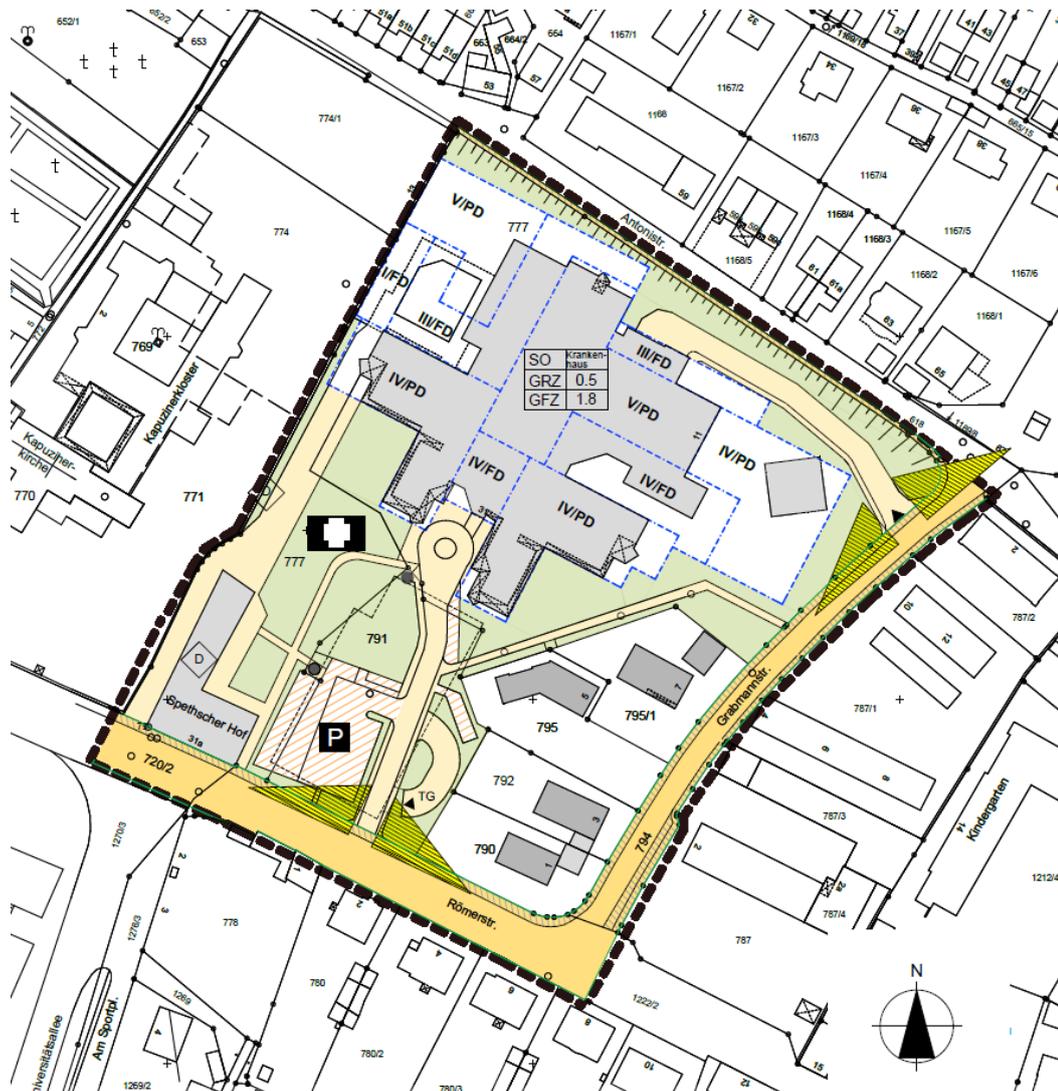


Bebauungsplan Nr. 17 „Kreiskrankenhaus“ 1. Änderung

Begründung



TEIL 1 Planbegründung

(TEIL 2 Umweltbericht)

Entfällt, da das Bauleitplanverfahren als Änderung und Ergänzung gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.

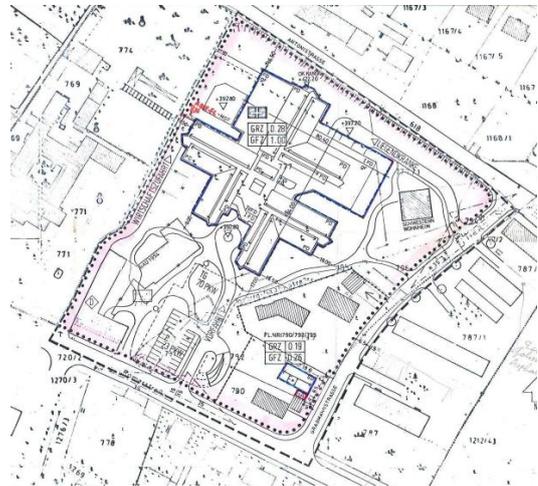
TEIL 1 Planbegründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 legt den gesamten Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ fest und schließt andere über den Bestand hinausgehende Nutzungen aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt stellt im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf, Krankenhaus, dar. Im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB werden die Bauflächen für das Klinikgebäude im Nordwesten und im Osten erweitert. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.



Flächennutzungsplanausschnitt



Bebauungsplan aus dem Jahr 1979

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

1.2.1 Lage

Das Klinikgelände befindet sich östlich der historischen Altstadt zwischen der Römerstraße und der Antonistraße. Das Gebiet ist bebaut. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 600 m.

1.2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,88 ha.
Die derzeit oberirdisch bebaute Fläche beträgt ca. 6.962 m²

1.2.3 Beschaffenheit

Der Planbereich wird als Standort für die Klinik Eichstätt genutzt. Im Südwesten des Grundstückes befindet sich das Baudenkmal „Speth'scher Hof“, dieser wird als Arztpraxis, Staatliches Schulamt, Wohnnutzung für Krankenhauspersonal und Büro genutzt. Im Südosten des Areals befinden sich vier Wohnhäuser.

Das Gelände liegt an der Römerstraße auf einer Höhe von ca. 392,80 m ü. NN und steigt Richtung Norden um ca. 4,50 m an. Im Norden wird das Areal durch eine Stützmauer begrenzt. Die dahinterliegende Antonistraße liegt auf einer Höhe von ca. 404,40 m ü. NN.

Das Geländeniveau des überplanten Bereiches bleibt unverändert. Der Gebäudebestand bleibt bestehen.

1.3 Bodenordnende Maßnahmen

Innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

1.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

1.4.1 Anlass der Planung

Der Kreiskrankenhausbetreiber plant, das sog. „Schwesternwohnheim“ auf dem Klinikgelände im Osten abzubauen und durch ein Verwaltungsgebäude mit Anschlussheilbehandlung, Praxen und Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen zu ersetzen.

Des Weiteren wird beabsichtigt, die Klinik im Westen in den bestehenden medizinischen Bereichen zu erweitern.

Die engen Bebauungsplanfestsetzungen sichern lediglich den Bestand und lassen so gut wie keine Erweiterungsplanungen im Sinne des Klinikbetreibers zu.

Die Entwicklung und Sicherung des Klinikstandortes erfordert eine Überprüfung und Fortschreibung sämtlicher planungsrechtlicher Parameter.

1.4.2 Planungsvarianten

Zunächst wurde der Krankenhausträger unter anderem gebeten, eine kurzfristige Ausarbeitung eines groben städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Krankenhaus einschließlich sämtlicher krankenhauseffizienter Nutzungen in Angriff zu nehmen.

Zur Sicherung der Planung wurden die Voraussetzungen zur Integration des Krankenhausareals in das Sanierungsgebiet „Altstadt Eichstätt, verwaltungsintern geprüft.

Parallel dazu wurde das für die Sanierungsbetreuung zuständige Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, Anfang 2012 beauftragt, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Quartier planerisch aufzuzeigen.

Im Anschluss erfolgte in weiteren Abstimmungsgesprächen mit dem Krankenhausträger die Festlegung, dass vorerst lediglich eine Neufassung der überbaubaren Flächen in Form eines Bebauungsplanentwurfs erstellt werden sollte.

Im Rahmen der Neustrukturierung des Sanierungsgebietes „Altstadt Eichstätt“ wurde das Plangebiet des Kreiskrankenhauses in das neu gefasste Sanierungsgebiet „Ostenvorstadt“ aufgenommen.

Weiterhin legte das Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, städtebaulich verträgliche Bebauungsvorschläge im nördlichen Umfeld des Krankenhausareals vor.

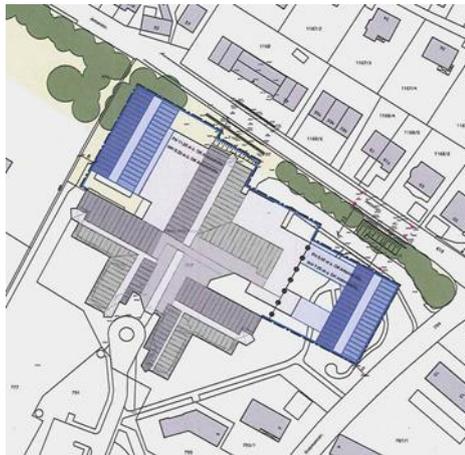
Die städtebaulich verträglichen Bebauungsvorschläge im nördlichen Umfeld des Krankenhausareals umfassen insgesamt vier Varianten mit unterschiedlich stark ausgeprägten Nutzungsmaßstäben, die sich insbesondere in den überbaubaren Flächen widerspiegeln.



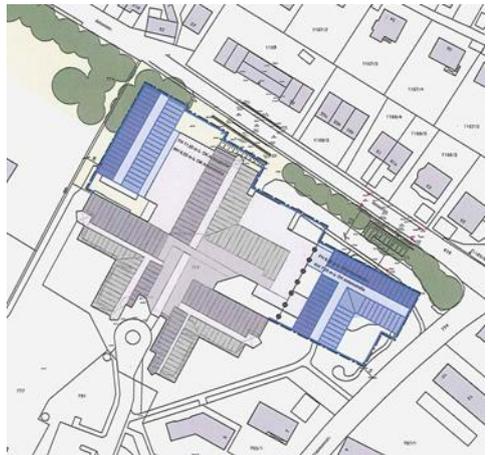
Variante 1



Variante 2



Variante 3



Variante 4

Die Planungsvarianten unterscheiden sich entsprechend in der Ausweisung der überbaubaren Flächen und in den Abständen zu der angrenzenden nachbarlichen Bebauung. So weist die Variante 1 die weitesten und die Variante 4 die geringsten Abstände gegenüber der umliegenden Bebauung aus.

Die Baukörperformen und Höhenentwicklungen orientieren sich am Klinikbestand und zeigen sich letztendlich nahezu identisch.

1.4.3 Bebauungsplanentwurf

Nach einvernehmlichen weiteren Abstimmungen erarbeitet die Stadt Eichstätt auf Grundlage der Planungsvariante 4 einen Bebauungsplanentwurf, der die Anregungen, Forderungen und Wünsche des Krankenhausbetreibers städtebaulich verträglich aufweist. Im Verlauf

des Verfahrens wurden die Baugrenzen und weiteren Festsetzungen, am 13.01.2014 mit der durch das Landratsamt Eichstätt parallel zu erstellenden Konzeptplanung für die Klinik Eichstätt abgestimmt und im Rahmen des weiteren Planungsfortschrittes im Juni 2014 nochmals präzisiert.

Die Planung berücksichtigt zum einen die Vorstellungen des Krankenhausbetreibers und zum anderen die städtebaulich verträglichen Strukturen der prägenden näheren Umgebung.



Weiterentwicklung der Variante 4: Dachaufsicht

1.4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Gemeinbedarf-Krankenhaus“ wird unverändert beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO angepasst.

Die großzügig angelegten überbaubaren Flächen berücksichtigen die Bestandsstrukturen ohne die funktionalen Bezüge einzuschränken.

Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung führt dieses Prinzip durch die aufgezeigten Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse fort.

Das Maß der baulichen Nutzung ist immer als Höchstmaß dargestellt.

Eine Festlegung der Bauweise erfolgt nicht, d. h. die zulässigen Abstandsflächen regeln sich über die BayBO.

Die Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen wird mit wenigen Ausnahmen unverändert übernommen.

1.4.5 Bauliche Ordnung

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise werden weitestgehend beibehalten und lediglich in Bezug auf die jeweils gültigen Rechtsgrundlagen aktualisiert.

1.5 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Areals erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen. Eine Ertüchtigung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen ist nicht geplant und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

TEIL 2 Umweltbericht

Entfällt, da das Bauleitplanverfahren als Änderung und Ergänzung gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.

Stadtbauamt Eichstätt, 24.07.2014