Herrenberg
die mitmachstadt

DRUCKSACHE - NR. 2019-063

27.02.2019 I Anlagen: 2 I Az: 621.23, 621.41

ÖFFENTLICH
(Befangenheit beachten)

Krankenhaus-Areal Herrenberg
- Kenntnisnahme der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des Krankenhaus-Areals
- Zustimmung zur Vorzugsvariante 4 der städtebaulichen Machbarkeitsstudie als Planungs- und Verhandlungsgrundlage
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Krankenhaus"
- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ermächtigung zur Vertragsverhandlung

Kontakt: Frau Carolin Pröpper I Amt für Stadtentwicklung
Tel: 07032 / 924-367 I E-Mail: c.proepper@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Technischen Ausschuss	-	18.09.2018	N	zur Kenntnis
Gemeinderat	-	19.02.2019	N	zur Kenntnis
Technischen Ausschuss	**2019-063**	19.03.2019	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat	**2019-063**	26.03.2019	Ö	zur Beschlussfassung

I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die vom Planungsbüro Hähnig – Gemmeke erarbeitete städtebauliche Machbarkeitsstudie für eine zukünftige Gebietsentwicklung des Krankenhaus-Areals zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Vorzugsvariante 4 der städtebaulichen Machbarkeitsstudie als rahmengebende Planungs- und Verhandlungsgrundlage einer zukünftigen Gebietsentwicklung zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Krankenhaus" basierend auf dem Geltungsbereich vom 21.02.2019. Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Schafhausfeld, 1. Änderung", in Kraft getreten am 11.05.1983, und „Bebauungsplan an der Johannesstraße", genehmigt am 11.07.1953, sollen innerhalb ihrer Geltungsbereiche in Teilen bzw. ganz durch den Bebauungsplan „Krankenhaus" ersetzt und für die unbeplanten Innenbereiche des Krankenhauses Herrenberg (Flst.-Nr. 1706, 1715) Bauplanungsrecht geschaffen werden.
4. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Krankenhaus" vom 21.02.2019 sowie die Variante 4 der städtebaulichen Machbarkeitsstudie werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingeholt.
5. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zu Vertragsverhandlungen mit dem Landkreis Böblingen.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Gemeinsames Ziel der Stadt Herrenberg und dem Landkreis Böblingen: Neustrukturierung des Krankenhaus-Areals
- Ansiedelung krankenhausaffiner Nutzungen, Schaffung sozial geförderten Wohnungsbaus
- Anpassung des Bauplanungsrechts durch den Bebauungsplan „Gesundheitscampus Marienstraße" ((Teil-)Ersatz bestehender Bebauungspläne sowie Schaffen von Baurecht)
- Aufnahme gemeinsamer Vertragsverhandlungen zwischen dem Landkreis und der Stadt Herrenberg

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2020 / Ziele / Beteiligung

Handlungsfeld / Handlungsziel

H1 Wohnen und Wohnumfeld:

- Z 2 Förderung und Aktivierung von Innenentwicklungsflächen zur Minimierung des Flächenverbrauchs
- Z 3 Fokussierung der Wohnbauentwicklung – auch in Form von Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhäusern – auf die Siedlungsbereiche mit Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr (Kernstadt, Affstätt, Gültstein)
- Z 5 Schaffung grundlegender Rahmenbedingungen zur Förderung alternativer und vielfältiger Wohnraumangebote für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie unterschiedlicher Lebensstile

Projekte und Maßnahmen

- P 4 Fortsetzung der kommunalen Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus
- P 14 Überprüfung und Aufstellung von Bebauungsplänen zur Förderung und Steuerung der Innenentwicklung

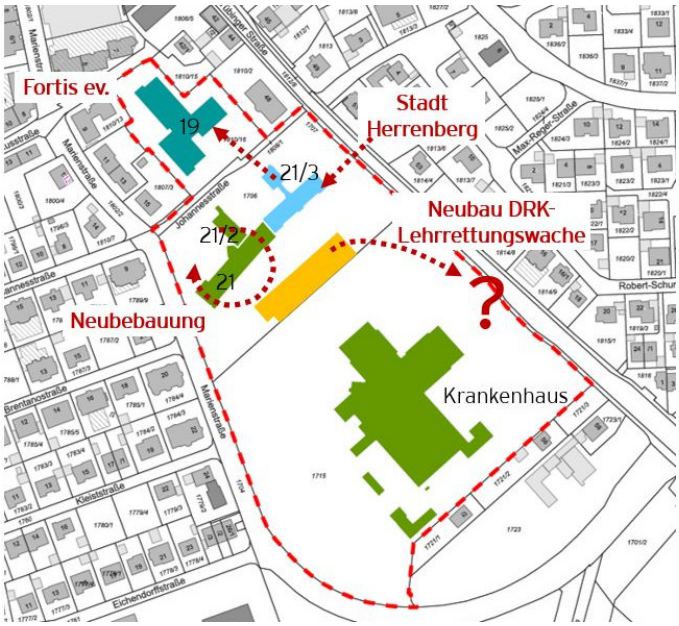
Mit der Entwicklung des Krankenhaus-Areals verfolgen der Landkreis Böblingen und die Stadt Herrenberg die gemeinsamen Ziele

- der aktiven Sicherung, Ertüchtigung und Aufwertung des Standorts des Herrenberger Krankenhauses im regionalen bzw. (inter-)nationalen Wettstreit
  - um medizinisches Fachpersonal durch Schaffung von Wohnraum für Fachkräfte,
  - durch Ansiedelung bzw. Ausbau krankenhausaffiner/gesundheitsfördernder Dienstleistungen (u.a. DRK-Lehrrettungswache, Ärztehaus, Betreutes Wohnen der Fortis e.V.) zur Ergänzung der bestehenden Klinikangebote
- einer vorbildhaften Kooperation zur Realisierung sozial geförderten Wohnungsbaus im Landkreis Böblingen in einer attraktiven Innenstadt-Randlage unter Aktivierung von Flächenreserven.

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

2.1 Planungsanlass

Im Sommer 2018 ist der Landkreis Böblingen als mehrheitlicher Eigentümer der Grundstücke zwischen Marienstraße und Tübinger Straße an die Stadt Herrenberg herangetreten mit dem Wunsch einer städtebaulichen Neustrukturierung des betroffenen Krankenhausumfelds hin zu einem „Gesundheitscampus". Neben der Ansiedlung krankenhausaffiner Dienstleistungen (u.a. medizinischer / gesundheitsfördernder Begleitangebote) zur Stärkung des Krankenhausstandorts soll der Fokus der Gebietsentwicklung auf der Realisierung von Wohnungsbau liegen. Es soll sowohl der bestehende Wohnraumbedarf medizinischer Fachkräfte des Krankenhauses gedeckt als auch sozialer Wohnungsbau in nennenswerter Größenordnung realisiert werden.

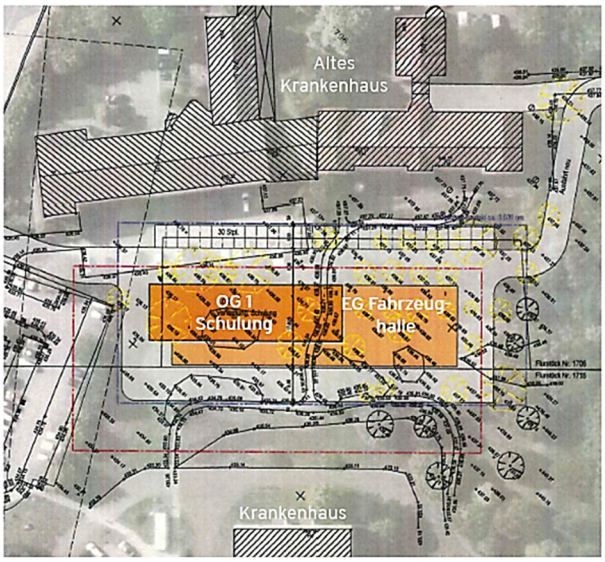


Erste Überlegungen des Landkreises zur Umstrukturierung des Krankenhaus-Areals (Stand: TA, 18.09.2018)

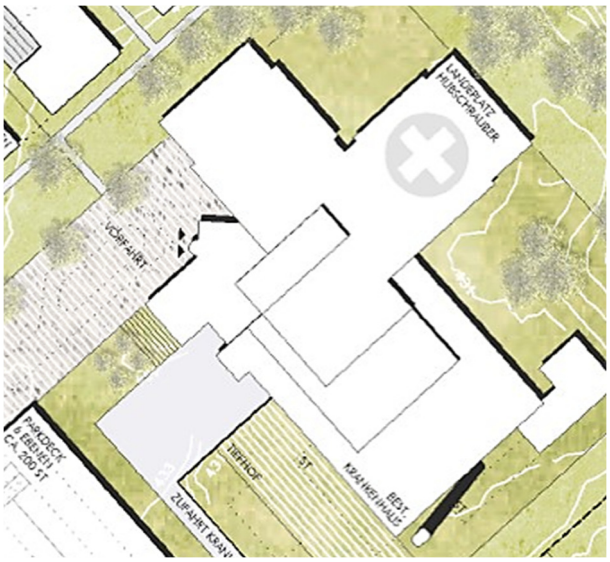
Gleichzeitig sind auch der DRK-Kreisverband Böblingen e.V. sowie der Klinikverband Südwest GmbH als Krankenhausbetreiber mit folgenden Planungen integriert:

- **Bauvorhaben DRK-Lehrrettungswache**
  Der DRK-Kreisverband Böblingen e.V. beabsichtigt zeitnah den Bau einer Lehrrettungswache im direkten Umfeld des Herrenberger Klinikums, bestehend aus Rettungswache, Verwaltungs- sowie Schulungsräumen.
  Eine erste Überlegung zur Standortwahl beinhaltete im Sommer 2018 noch den Neubau auf der landkreiseigenen Fläche zwischen den Gebäuden Marienstraße 21 und dem Krankenhaus.
  Eine Realisierung dort wird inzwischen aber abgelehnt, weil sie einer ganzheitlichen Entwicklung des Krankenhausareals entgegenstehen würde.

- **Bauvorhaben Heliport**
  Der Helikopter-Landeplatz (Heliport) des Krankenhauses Herrenberg ist notwendiger Bestandteil für die Mitgliedschaft im „regionalen Trauma-Netzwerk Süd-Württemberg". Seit 2017 besitzt der Bereich „Unfall- und Wiederherstellungschirurgie" hierfür die entsprechende Zertifizierung.
  Der Landeplatz besitzt allerdings aufgrund seines Ausbaus nur noch bis 2022 eine flugrechtliche Duldung. Da ein flugrechtliches Genehmigungsverfahren i.d.R. ein bis zwei Jahre erfordert, hat sich der Krankenhausbetreiber Klinikverbund Süd-West daher im November 2018 bereits für einen Neubau des Heliports gemäß § 6 LuftVG ausgesprochen und einer Überprüfung der Verlagerung des Standorts auf das Krankenhausdach zugestimmt.
  Ein vom Landkreis beauftragtes Gutachterbüro erstellt bis voraussichtlich Mai 2019 ein Eignungsgutachten für den Dachstandort.



Skizze des ursprünglich von DRK und Landkreis angedachten Standorts für die DRK-Lehrrettungswache



Skizze des nun zur Prüfung stehenden Heliports auf dem Krankenhausdach

2.2 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Als gemeinsame Planungs- und Verhandlungsgrundlage für eine zukünftige Gebietsentwicklung hat der Landkreis Böblingen in Absprache mit der Stadt Herrenberg im Juli 2018 das Tübinger Büro Hähnig Gemmeke Architekten BDA mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie beauftragt (s. Anlage 1 zur DS). Diese liegt seit November 2018 vor und umfasst fünf Varianten, die sich v.a. im Grad der zukünftigen Überbauung, im Umgang mit dem Gebäudebestand und in der Lage eines Neubaus einer DRK-Lehrrettungswache (LRW) unterscheiden.
Allen Varianten gemeinsam ist der Ansatz der städtebaulichen Neuordnung des Krankenhausvorbereiches entlang der Marienstraße mit Verlagerung des bestehenden Helikopter-Landeplatzes (Heli) und Bündelung der Parkierungsanlagen in einem flächensparenden Parkhaus (PH). Durch die Umstrukturierung kann eine zukünftige Bebauung nördlich an das Krankenhaus herangeführt werden.

Die Lage des Heliports auf dem Krankenhausdach hat zweierlei Vorteile:

- eine direkte Anbindung des Heliports an die Notaufnahme,
- die für den An- und Abflug erforderlichen Freihaltebereiche des Heliports werden ab Landeplatz-Niveau nach oben hin ermittelt, so dass eine nördliche Neubebauung bei bis zu vier Geschossen nah am Krankenhaus realisiert werden und städtebaulich dicht ausfallen kann.

Hinweis: Die Zahl der Flugbewegungen (FB = Start + Landung) wird sich aufgrund der Kapazitäten des Krankenhauses bei Neubau des Heliports nicht steigern. Aktuell liegt diese mit durchschnittlich ca. 20 FB/Jahr gesamt (6 FB/Jahr nachts) im Zeitraum 2013-2018 deutlich im unteren Bereich.

Variante 1: Erhalt M 19, Abbruch M 21/1-2, Heli auf LRW-PH-Hybrid, **ca. 120 WE**

Variante 2: Abbruch M 19, 21/1-2; Heli auf LRW-PH-Hybrid; **ca. 195 WE**

Variante 3: Abbruch M 19, 21/1-2; Heli auf LRW-PH-Hybrid; **ca. 210 WE**

Vorzugsvariante 4: Abbruch M 19, 21/1-2; Heli auf LRW-PH-Hybrid; **ca. 235 WE**

Variante 5: Abbruch M 19, 21/1-2; Heli an Tübinger Straße; **ca. 195 WE**

Vorzugsvariante 4

Die gemeinsame Vorzugsvariante 4 aller Planungsbeteiligten wurde zwischenzeitlich an den Beschluss des Klinikverbandes Süd-West, den Heliport auf dem Dach neuzubauen, angepasst. Im weiteren Verfahren werden Landkreis und DRK sich über die Ausformulierung des Hybriden aus Lehrrettungswache und Parkhaus noch einigen müssen. Das Büro Hähnig Gemmeke hat hierzu mit den Varianten 4 a (integriert: langgestreckte LRW mit angrenzendem L-förmigen PH entlang NO-NW-Fassaden) und 4 b (Nutzungen aneinandergereiht) zwei realisierungsfähige Vorschläge erarbeitet (s. der Anlage 1 zur DS, S. 9-12). Der Hybrid fasst nicht nur den Krankenhaus-Eingangsbereich räumlich, sondern bildet auch eine bauliche Kante zur Marienstraße aus.
Insgesamt erfährt der Stadteingang entlang der Marienstraße eine städtebauliche Aufwertung.

Insgesamt bietet die Vorzugsvariante 4 mit rund 235 WE von durchschnittlich 80 qm BGF das größte städtebauliche Entwicklungspotenzial für das gesamte Areal. Die Konzeptumsetzung wird unterstützt

durch die kleinteiligen Quartiersstrukturen des Bebauungskonzepts, die sowohl in Abschnitten als auch ggf. von unterschiedlichen Bauherren entwickelt werden können.

Seitens der Projektpartner, Landkreis Böblingen und Stadt Herrenberg, wird angedacht, den Quartieren Nutzungsschwerpunkte zuzuteilen. Es erfolgt – ausgehend vom Krankenhaus – eine Zonierung der nördlichen Bebauung:

- „Innerer Ring“: krankenhausaffine Dienstleistungen (z.B. ein Ärztehaus, Neubau Fortis e.V. sowie Wohnen für medizinische Fachkräfte durch den Landkreis),
- „Mittlerer Ring“: Umnutzung des denkmalgeschützten Paul-Binder-Hauses (Marienstraße 21/3) durch die Stadt Herrenberg (z.B. Quartierskindergarten), Abbruch der Marienstraße 21/1-2 und Realisierung sozial geförderten Wohnungsbaus
- „Äußerer Ring“: Konzeptvergabe an einen privaten Investor für Wohnungsbau durch den Landkreis.

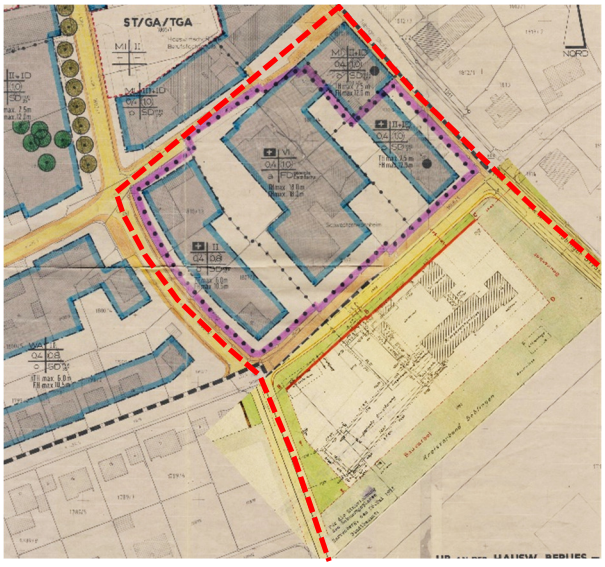
2.3 Baurecht und Bauleitplanverfahren

Ziele der Planung

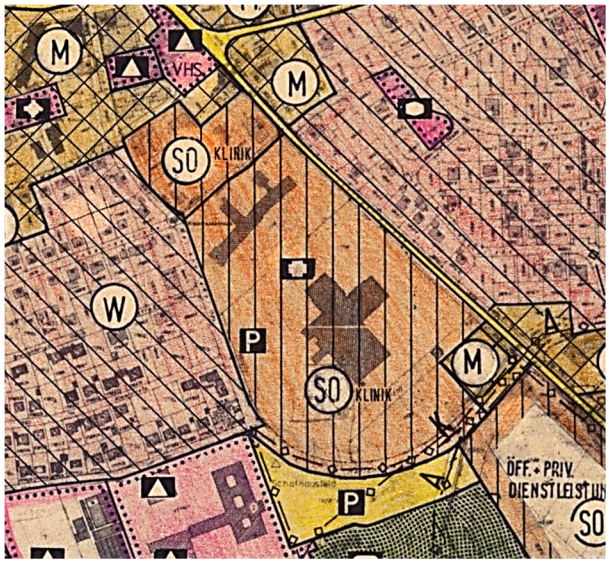
Die Ziele der Planung bestehen – wie in den Kapiteln 2.1 und 2.2 erläutert – in der Etablierung eines „Gesundheitscampus“ durch die Ansiedelung krankenhausaffiner Nutzungen in direkter Krankenhausumgebung sowie in der kooperativen Realisierung sozialen Wohnungsbaus durch den Landkreis und die Stadt am Standort Herrenberg. Die Gebietsentwicklung soll entsprechend der rahmengebenden Variante 4 der städtebaulichen Studie erfolgen.

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens – Aufstellung des Bebauungsplans

Für die Umsetzung dieser Gebietsentwicklung i. S. d. Variante 4 muss das geltende Bauplanungsrecht durch die Stadt Herrenberg angepasst werden. Die Verwaltung schlägt daher dem Gemeinderat ein Bauleitplanverfahren im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durch Aufstellung des Bebauungsplans „Krankenhaus“ vor.
Der Geltungsbereich des für die Realisierung erforderlichen Bebauungsplans „Krankenhaus“ umfasst eine ca. 6,1 ha große Fläche (s. Anlage 2 zur DS). Die betroffenen Bereiche der



Überschneidung der Geltungsbereiche „Krankenhaus“ (rot), „Schafhausfeld, 1. Änderung“ und „Bebauungsplan an der Johannesstraße“; Festsetzungen: **Gemeinbedarfsflächen „Krankenhaus“**



Auszug des Flächennutzungsplans: Darstellung eines **Sondergebiets „Klinik“**

rechtskräftigen Bebauungspläne „Schafhausfeld, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 11.05.1983, und „Bebauungsplan an der Johannesstraße“, genehmigt am 11.07.1953, sollen entsprechend der Überlagerung ihrer Geltungsbereiche mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Krankenhaus“ durch diesen ersetzt werden.
Die Anpassung der Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans „Schafhausfeld, 1. Änderung“ soll insbesondere auch sozial geförderten Wohnungsbau ermöglichen, der inhaltlich nicht explizit im Kontext zu einem Gesundheitscampus steht (äußerer Ring).
Das Bauplanungsrecht im Bereich des Baulinienplans „Bebauungsplan an der Johannesstraße“ (mittlerer Ring) muss für die Bestandteile der „Klinikerweiterung“ und der „Bauverbotsflächen“ grundlegend geändert werden.
Für die aktuell nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen des Krankenhauses (unbeplanter Innenbereich; Flst.-Nr. 1706, 1715) empfiehlt die Verwaltung grundsätzlich Bauplanungsrecht - hier für krankenhausaffine Nutzungen – zu schaffen (innerer Ring).

Frühzeitige Beteiligung
Zur frühzeitigen Ermittlung aller von der Entwurfsplanung berührten Belange sollen der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Krankenhaus“ vom 21.02.2019 sowie die Variante 4 der städtebaulichen Machbarkeitsstudie ab April 2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hierzu parallel gehört werden.
Die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs ist für Sommer 2019 terminiert.

Bauordnungsrechtliche Genehmigung nach § 34 BauGB
Da die Bauvorhaben „Heliport“, „Hybrid aus DRK-Lehrrettungswache und Parkhaus“ sowie „Fortis e.V.“ die Umsetzung der gesamtstädtischen Konzeption bedingen – ohne Verlagerung des Heliports keine Lehrrettungswache bzw. kein Parkhaus und keine nördlich angrenzende Bebauung –, wird seitens der Verwaltung geprüft, ob diese im Vorgriff zum Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 34 BauGB als krankenhausaffine Nutzungen bauordnungsrechtlich genehmigt werden könnten.
Diese Nutzungen könnten im Anschluss bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Krankenhaus“ gesichert werden.

Wertsteigerung
Die Abteilung für Baulandentwicklung und Grundstücksverkehr hat in der Zwischenzeit ein Wertgutachten zur Ermittlung der zu erwartenden Wertsteigerung des Krankenhausreals beauftragt. Auf Basis dessen beabsichtigt die Verwaltung Verhandlungen mit dem Landkreis Böblingen über die Beteiligung der Stadt Herrenberg an der Wertsteigerung zu führen. Das Wertgutachten soll voraussichtlich der Verwaltung ab Frühsommer 2019 vorliegen.
Der Gemeinderat soll im laufenden Verfahren in die Vertragsverhandlungen einbezogen werden.

3. Umsetzung

Die Entwicklung des Krankenhaus-Areals stellt sowohl für das Amt für Stadtentwicklung als auch für die Abteilung für Baulandentwicklung und Grundstücksverkehr ein Zusatzprojekt außerhalb der priorisierten und finanzierten Projekte dar und würde daher Auswirkungen auf die Umsetzungsgeschwindigkeit anderer Projekte innerhalb der beteiligten Ämter haben (vgl. 4. Ressourceneinsatz).

Aufgrund der einmaligen Chance einer mustergültigen Kooperation von Landkreis Böblingen und Stadt Herrenberg zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum im Landkreis und Sicherung des Krankenhausstandorts, empfiehlt die Verwaltung, das Projekt dennoch mit hoher Priorität weiter zu betreiben.

Hierzu sind die im Beschlussantrag formulierten nächsten Schritte bzw. Ermächtigungen der Verwaltung erforderlich.
Die Verwaltung empfiehlt daher die Zustimmung des Gemeinderats
- zur Vorzugsvariante 4 der städtebaulichen Machbarkeitsstudie als rahmengebende Grundlage,
- zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB sowie
- zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt Herrenberg und dem Landkreis Böblingen auf Basis des Wertgutachtens.

4. Ressourceneinsatz

Für das Bauleitplanverfahren und die erforderlichen Vertragsgestaltungen ergeben sich für das Jahr 2019 voraussichtlich folgende bisher nicht priorisierte oder finanzierte Planungs- und Personalkosten:

Gesamtkosten Amt für Stadtentwicklung	**ca.95.000 EUR**	
➢ Bebauungsplan	ca. 32.000 EUR	
➢ Gutachten	ca. 45.000 EUR	
➢ Personalkosten	ca. 18.000 EUR	➢ ca. 36 PT
Gesamtkosten Abteilung für Bauland-entwicklung und Grundstücksverkehr	**ca. 75.000 EUR**	
➢ Vertragsnebenkosten	ca. 30.000 EUR	
➢ Gutachten	ca. 10.000 EUR	
➢ Juristische Beratung	ca. 20.000 EUR	
➢ Personalkosten	ca. 15.000 EUR	➢ ca. 30 PT

Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt ca. 170.000 EUR sind derzeit nicht eingestellt. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen sollen die vorzufinanzierenden Planungs- und Personalkosten jedoch Eingang finden.
Zur Projektbearbeitung müssen bei den beteiligten Ämtern zwingend andere Projekte in einem Umfang von insgesamt 66 PT zurückgestellt werden.

IV. Anlagen:

Anlage: 1:	Ö	Städtebauliche Machbarkeitsstudie "Krankenhaus-Areal" Herrenberg (Hähnig Gemmeke, Stand: 19.02.2019)
Anlage: 2	Ö	Abgrenzung Geltungsbereich „Krankenhaus“ (Stand: 21.02.2019)

Tobias Meigel	Bastian Maier	Carolin Pröpper
Erster Bürgermeister	Amt für Stadtentwicklung	Amt für Stadtentwicklung