

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/24/20837/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160-I, Umbau und Erweiterung Gesundheitszentrum St. Josef mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 160, Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße
- Aufstellungs- / Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

05.03.2024

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet des Klinikums St. Josef an der Landshuter Straße ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 160-I, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen bzw. der Bebauungsplan Nr. 160 entsprechend zu ändern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 05.03.2024, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die in den Anlagen aufgeführten weiteren Unterlagen zum Bebauungsplan vom 05.03.2024, die Bestandteile dieses Beschlusses sind, werden beschlossen.
3. Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Die Planungsunterlagen sind vier Wochen bereit zu halten; innerhalb dieses Zeitraumes ist eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung ist ortsüblich, das heißt im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.
5. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung

Sachverhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung/ -änderung

Aufgrund baulicher und funktionaler Mängel müssen große Teile des heutigen Caritas-Krankenhauses St. Josef durch Neubauten ersetzt werden. Durch die innerstädtische Lage des Krankenhauses sind die Platzverhältnisse beengt. Um durchgängig den Betrieb des Krankenhauses und somit die Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten zu können, ist ein Abbruch und Ersatzneubau in Bauabschnitten vorgesehen. Für diese abschnittswisen Baumaßnahmen liegt bereits ein Entwicklungskonzept vor, welches die komplexen Nutzungszusammenhänge des Krankenhauses in den einzelnen Bauabschnitten berücksichtigt.

Der bisher in diesem Gebiet gültige Bebauungsplan Nr. 160 „Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße“ bildet dieses bauliche Konzept – insbesondere im Hinblick auf die jeweils zulässige Höhenentwicklung und das Baukörpergefüge – nicht ab.

Dem folgend soll der Bebauungsplan Nr. 160 „Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße“ im relevanten Geltungsbereich geändert werden.

2. Bestandssituation

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Landshuter Straße im Südwesten und der Plato-Wild-Straße im Nordosten. Im Südosten wird es durch die Hildegard-von-Bingen-Straße bzw. die Daimlerstraße, im Nordosten durch das Gelände der Pestalozzi Grundschule bzw. den Ostpark begrenzt.

Der Bereich ist heute zentral durch die Gebäudeagglomeration des Caritas-Krankenhauses St. Josef bebaut. Dieses besteht aus einem bis zu fünfgeschossigen Hauptgebäude im zentralen Bereich. Westlich sind an dieses sind zwei, ebenfalls fünfgeschossige Gebäude angebaut, welche bis zur Landshuter Straße reichen.

Im Norden an das Hauptgebäude angebaut befinden sich die neueren Baukörper des Nierenzentrums und der Hochschule, welche jeweils drei Geschosse aufweisen. Östlich, zur Hildegard-von-Bingen-Straße hin, wurde an das Hauptgebäude in den letzten Jahren eine eingeschossige, neue zentrale Notaufnahme angebaut.

Am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude sowie eine Pflegeschule.

Zwischen diesem Gebäudekomplex und dem Krankenhaus sowie an der Landshuter Straße befindet sich älterer Laubbaumbestand.

Im Nordosten des Planungsgebiets, an der Einmündung der Hildegard-von-Bingen-Straße in die Plato-Wild-Straße, befindet sich ein heute durch das Krankenhaus genutzter, oberirdischer Parkplatz für ca. 90 Fahrzeuge.

Dieser ist durch Grünflächen mit Laubbaumpflanzungen jüngerer Datums strukturiert.

Weiter im Süden, an der Einmündung der Hildegard-von-Bingen-Straße in die Landshuter Straße, befindet sich auf der Seite des Krankenhauses ein fünfgeschossiges Facharztzentrum. Auf der anderen Straßenseite, zwischen Hildegard-von-Bingen-Straße und Daimlerstraße, besteht ein Parkhaus mit fünf Parkebenen und einer Kapazität von insgesamt etwa 600 Stellplätzen.

Das Areal ist, abgesehen von baulich gefassten Tiefhöfen im Bereich des Krankenhauses, insgesamt weitgehend eben.

Im zentralen Bereich wird das Planungsgebiet durch drei je dreigeschossige Wohngebäude mit zusätzlichem Satteldach von der Landshuter Straße getrennt. Diese werden über einen Straßenstich von der Landshuter Straße aus in das Planungsgebiet erschlossen.

Die Hildegard-von-Bingen-Straße ist eine untergeordnete Erschließungsstraße und weist ostseitig einen Baumgraben und beidseitig einen Fußweg auf. Zwischen der Hildegard-von-Bingen-Straße und der Daimlerstraße befindet sich – außerhalb des Geltungsbereichs – betreutes Wohnen, ein Hotel sowie ein Pflegeheim.

Bei der Daimlerstraße handelt es sich ebenfalls um eine untergeordnete Erschließungsstraße. Diese weist jedoch keine Baumgräben auf. Der Ausbauzustand der Daimlerstraße ist für die angedachten baulichen Entwicklungen im Umfeld nicht mehr zeitgemäß, Parkierung und Grünordnung sollen langfristig angepasst werden. Im Anschluss an die Landshuter Straße ist hier kein Überfahren des Mittelteilers und somit kein Linksabbiegen möglich.

Im direkten Anschluss an die Daimlerstraße befindet sich die ehemalige Pionier-Kaserne mit einem Ankerzentrum für Geflüchtete, welches langfristig für eine Wohnbaulandentwicklung angedacht ist.

Weiter östlich, jenseits der Zeißstraße, befindet sich das ehemalige Kasernenareal der Prinz-Leopold-Kaserne, welches aktuell zu einem Urbanen Gebiet mit Fokus auf Wohnen sowie entlang der Guerickestraße mit einer sechszügigen Grundschule entwickelt wird.

Die Landshuter Straße weist in diesem Bereich je Fahrtrichtung zwei Spuren mit Fahrbahnteiler und zuzüglich jeweiliger Abbiegespuren an den Kreuzungen auf. Sie ist beidseitig mit einem getrennten Fuß- und Radweg ausgebaut. Auf der Landshuter Straße soll die Trasse der geplanten Stadtbahn verlaufen.

Auf der Südseite der Landshuter Straße befinden sich überwiegend zu Wohnzwecken genutzte weitgehend fünfgeschossige Gebäude.

Die Plato-Wild-Straße im Norden ist ebenfalls eine untergeordnete Erschließungsstraße. Diese weist einen Parkplatzstreifen mit einzelnen Baumpflanzungen sowie einen beidseitigen Fußweg auf. Nördlich grenzt eine viergeschossige bzw. dreigeschossige Wohnbebauung an.

Westlich des Änderungsbereichs befinden sich die bis zu viergeschossigen Gebäude der Pestalozzi Grundschule sowie im Norden an der Plato-Wild-Straße dreigeschossige Wohngebäude.

3. Planungsrecht

Flächennutzungsplan:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf „Krankenhaus“ dargestellt.

Zur Landshuter Straße ist ein vom hier gegenständlichen Geltungsbereich dreiseitig umschlossener Bereich als Mischgebiet dargestellt. Jenseits der Landshuter Straße schließen Mischgebiets- und Wohnbauflächen an.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sowie die Grünfläche „Parkanlage“ des Ostparks.

Nördlich des Planungsgebiets sind weitere Gemeinbedarfsflächen „Krankenhaus“ und jenseits dieser großflächig Wohnbauflächen dargestellt.

Im Südosten ist ein Urbanes Gebiet dargestellt.

Die Landshuter Straße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der gesamte Bereich nördlich der Landshuter Straße inkl. des Änderungsbereichs ist als Sanierungsgebiet verzeichnet.

Bestehendes Baurecht:

Der gesamte Änderungsbereich ist heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 160 „Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße“ überplant.

Dieser setzt im Geltungsbereich der hier gegenständlichen Änderung westlich der Hildegard-von-Bingen Straße ein Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheit“ und östlich dieser ein Sondergebiet zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Parkhaus) fest. Im westlichen Teil ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 zulässig. In diesem Bereich sind Gebäudehöhen zwischen 15,0 m und 21,5 m bei maximal vier bzw. fünf Vollgeschossen festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich ist lediglich ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,0 m zulässig.

Im Bereich des Parkhauses östlich der Hildegard-von-Bingen-Straße ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 17,50 m festgesetzt.

Im Geltungsbereich ist darüber hinaus eine kleine Stichstraße nordwestlich von der Landshuter Straße aus als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine schrittweise Erneuerung des Gebäudebestands des Caritas-Krankenhauses St. Josef geschaffen werden. Nur so kann langfristig eine zeitgemäße und zukunftssichere medizinische Versorgung durch den Krankenhausstandort sichergestellt werden.

Im Bereich des bestehenden Ärztehauses soll die bauplanungsrechtliche Situation so angepasst werden, dass eine autarke Entwicklung von Ärztehaus und Krankenhaus möglich ist. Dabei soll das Baurecht hier so abgegrenzt werden, dass der dortige Bestand abgebildet wird. Hier sind keine weiteren relevanten Baumaßnahmen vorgesehen.

Im Bereich des Parkhauses sollen die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze im Rahmen einer Erweiterung des Parkhauses ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die verkehrliche Erschließung auf der Hildegard-von-Bingen-Straße unter Anpassung der Zufahrtssituation und Planung von Querungsmöglichkeiten in Richtung Krankenhaus verbessert werden. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Notaufnahme wird ebenso verfolgt.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans soll ein unter Abwägung aller Belange – insbesondere des Artenschutzes, des Immissionsschutzes, der Verkehrssituation, des Klimaschutzes sowie des Wassermanagements – schlüssiges Gesamtkonzept entwickelt werden.

- **Städtebauliches und Nutzungskonzept**

Grundsätzlich bleibt auch in Zukunft der auf dem Krankenhausareal vorgesehene Nutzungskanon unverändert. Neben den eigentlichen Krankenhausnutzungen, wie Kliniken, Arztpraxen, ambulanten Operationszentren etc., sind auch weiterhin ergänzende Einrichtungen aus dem medizinischen Bereich, wie Labore, Einrichtungen für Rehabilitationsmaßnahmen oder gesundheitsfördernde Maßnahmen, vorgesehen.

Um einen angemessenen Betrieb des Krankenhausstandorts zu ermöglichen, sind darüber hinaus auch weitere Nutzungen in funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus, wie Verwaltung, Gastronomie, kleinflächiger klinikbezogener Einzelhandel, Kinderbetreuung, Schulen und universitäre Einrichtungen, vorgesehen.

Durch eine abschnittsweise Umsetzung der geplanten Neubaumaßnahmen soll auch während der Umsetzungsphase dauerhaft ein Betrieb des Krankenhauses und damit die medizinische Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten werden.

Insbesondere ist, auch im Hinblick auf die Förderung der Baumaßnahmen und somit die Finanzierbarkeit, eine Umsetzung in Bauabschnitten erforderlich.

Der Ersatzneubau ist für den Großteil der Krankenhausgebäude notwendig. Lediglich das erst in den letzten Jahren errichtete Gebäude der zentralen Notaufnahme an der Hildegard-von-Bingen-Straße, das Nierenzentrum (Dialyse) sowie das Hochschulzentrum an der Plato-Wild-Straße und das Schulgebäude im Osten des Gesamtbereichs können aufgrund ihrer besseren Bausubstanz voraussichtlich erhalten bleiben und werden in das Gesamtkonzept eingebunden.

Das im Westen bestehende Verwaltungsgebäude soll optional durch einen Neubau ersetzt werden.

Bauabschnitte:

Durch die Aufteilung in Bauabschnitte wird sich die Umsetzung des Gesamtvorhabens ggf. auf einen Zeitraum von bis zu ca. 15 Jahren erstrecken. Da die Umsetzung für jeden Bauabschnitt von entsprechenden Mitteln des Fördergebers abhängt, sind die einzelnen Bauabschnitte so konzipiert, dass jeweils auch langfristig eine Funktionsfähigkeit des Krankenhausstandortes bei der Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte gegeben ist.

Insbesondere wird durch die Bebauungsplanänderung nun der städtebauliche Rahmen so angepasst, dass diese abschnittsweise Entwicklung möglich wird. Durch den langen Umsetzungszeitraum können jedoch die einzelnen Bauabschnitte bei geänderten Anforderungen im Detail jeweils angepasst werden.

Im Konzept der Bebauungsplanänderung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass der Rückbau des durch einen Neubau an anderer Stelle jeweils funktional ersetzten Bestandsgebäudes immer erst nach Fertigstellung des Neubaus erfolgen kann. Somit werden sich ggf. bei entsprechenden Zwischenzuständen dichtere Bebauungen als im heutigen und auch im Endzustand ergeben.

Zu den nach heutigem Kenntnisstand geplanten einzelnen Bauabschnitten:

In einem ersten Schritt werden kleinere An- und Umbauten an den bestehenden Gebäuden vorgenommen, um die eigentliche Umstrukturierung des Gesamtkomplexes vorzubereiten.

In einem 1. Bauabschnitt (BA 1) wird das Parkhaus an der Hildegard-von-Bingen-Straße nach Osten hin erweitert. So können hier schon während der Bauphasen die notwendigen Stellplätze des gesamten Krankenhauses (mit einzelnen Ausnahmen) untergebracht werden. Im Bereich des Krankenhauses werden die an der Kreuzung Plato-Wild-Straße und Hildegard-von-Bingen-Straße im Nordosten und in der Tiefgarage unter der Notaufnahme vorgesehenen Stellplätze gesperrt.

In Erweiterung und Aufstockung der Zentralen Notaufnahme an der Hildegard-von-Bingen-Straße entsteht ein neues Gebäude für das OP-Zentrum und angegliederte Funktionen.

In einem 2. Bauabschnitt soll im Nordosten des Planungsgebiets an der Ecke Plato-Wild-Straße und Hildegard-von-Bingen-Straße in direkter baulicher Verbindung mit BA 1 ein großer Baukörper mit einer Erweiterung des OP-Zentrums, Pflegestationen und anderen Funktionen entstehen. Nach Fertigstellung dieses Gebäudes kann das Bestandsgebäude im zentralen Bereich südlich des heutigen Nierenzentrums abgebrochen werden.

Im 3. Bauabschnitt wird anstelle des abgebrochenen Gebäudes ein Neubau mit Zentralfunktionen, Pflegestationen, Küche und Aufnahme erstellt.

Darauffolgend kann das heutige zentrale Krankenhausgebäude sowie der Gebäudeteil zur Landshuter Straße hin abgebrochen werden.

In einem 4. Bauabschnitt erfolgt im zentralen Bereich der Neubau eines Gebäudes mit Krankenhausverwaltung, medizinischem Versorgungszentrum, Sozial- und Beratungszentrum sowie weiteren zentralen Funktionen für Patienten und Mitarbeiter. Zur Landshuter Straße hin entsteht im Folgenden ein neuer, repräsentativer, grüner Vorplatz als Adresse für das Krankenhaus. In diesem Kontext können ggf. die notwendigen Räume für eine mögliche Haltestelle einer Stadtbahn berücksichtigt werden.

In einer weiteren Option soll auch ein Ersatzneubau für das heutige Verwaltungsgebäude ganz im Westen des Krankenhausgeländes vorgesehen werden.

Endausbauzustand:

Im Endzustand konzentrieren sich die Krankenhausgebäude im Nordosten des Gesamtareals an der Plato-Wild-Straße und der Hildegard-von-Bingen-Straße. Zur Landshuter Straße hingegen entsteht in Erweiterung des bestehenden Grünbereichs ein angemessener, repräsentativer Vorplatz, um das Krankenhaus – seiner Bedeutung entsprechend – im Stadtgefüge zu verorten.

Die geplante Baukörperkonfiguration im Nordosten wird durch drei fünfgeschossige Baukörper mit einer Gebäudehöhe von ca. 19,5 m geprägt, welche durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudeteil verbunden sind. Auf den Dächern der einzelnen Teile dieses Gebäudes sind jeweils die für die hohen Anforderungen eines Krankenhauses notwendigen Technikzentralen vorgesehen. In diesen Bereichen ist mit einer Gesamtgebäudehöhe von ca. 24,0 m zu rechnen.

An diesen Baukörper sind die als zu erhaltend vorgesehenen Bestandsgebäude der Hochschule und des Nierenzentrums angedockt. Im Süden sind in dem zentralen Vorbereich niedrigere Gebäudeteile mit einer Höhe von ca. 4,5 m, im Südosten 9,0 m (zuzüglich einer Technikzentrale auf dem Dach dann insgesamt 13,5 m) vorgesehen.

Zur Hildegard-von-Bingen-Straße wie zur Plato-Wild-Straße ist entlang der Straße ein 9,0 m hoher, zweigeschossiger Sockel vorgesehen. Der 19,5 m hohe, fünfgeschossige Gebäudeteil im Nordosten springt hier aus Rücksicht auf das Straßenprofil um einige Meter zurück. Von diesem eigentlichen Gebäudekomplex des Krankenhauses getrennt, soll im Westen die bestehende Pflegeschule erhalten bleiben. Das bestehende Verwaltungsgebäude soll zum Platz im Süden hin ggf. durch ein neues Verwaltungsgebäude ersetzt werden.

Im Bereich des Ärztehauses sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Hier soll auch weiterhin das bestehende fünfgeschossige Gebäude zulässig bleiben.

- **Verkehrliches Konzept**

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Umgebung sollen im Bestand erhalten bleiben. Die Stellplätze des Krankenhauses werden mit Ausnahme der bestehenden Tiefgaragen unter dem Hochschulgebäude und dem Nierenzentrum komplett im Parkhaus im Südosten untergebracht.

Das Parkhaus weist heute ca. 600 Stellplätze auf. Diese sind mittels Grunddienstbarkeiten vollumfänglich den umgebenden Nutzungen zugeordnet. Insgesamt sind für das Krankenhaus in Zukunft ca. 240 Stellplätze im Parkhaus erforderlich. Dem folgend soll das Parkhaus Richtung Osten erweitert werden, was auch nach heute rechtskräftigem Bebauungsplan bereits zulässig wäre. Um die Verkehrssituation in der Hildegard-von-Bingen-Straße zu verbessern, soll in diesem Zuge die Situation der Ein- und Ausfahrten zum Parkhaus entflochten und optimiert werden. Eine Einbeziehung der Daimlerstraße erscheint sinnvoll und naheliegend. Die Zufahrt soll voraussichtlich weiterhin von der Hildegard-von-Bingen-Straße erfolgen. Die Ausfahrt soll ggf. jedoch in Zukunft über die Daimlerstraße erfolgen.

Vom Parkhaus aus soll eine barrierefreie Fußgängerachse südlich des Krankenhausgebäudes zum neuen Vorplatz im Westen etabliert werden. Insbesondere die Querung der Hildegard-von-Bingen-Straße wird hier durch entsprechende Maßnahmen verbessert. Von hier erfolgt der Haupteingang zum Krankenhaus. Auch die weiter westlich gelegene Verwaltung und Schule können durch eine hier anschließende Nord-Süd-Verbindung erreicht werden.

Zusätzliche Zugänge sind von der Fußgängerachse weiter östlich in die Notaufnahme sowie zur Hildegard-von-Bingen-Straße vorgesehen.

Die notwendige Erschließung der Hausnummern Landshuter Straße 67-71 bleibt erhalten.

Die Liegendkrankenfahrt soll im Osten vor der Hildegard-von-Bingen-Straße aus erfolgen und in das Erdgeschoss des Hauptgebäudes integriert werden.

Die Anlieferung erfolgt zukünftig weiter westlich als bisher, jedoch auch über die Plato-Wild-Straße.

Die Erschließung des Ärztehauses bleibt unverändert. Wobei auch hier durch die Entflechtung der Verkehre des Parkhauses und einer Verbesserung der Quermöglichkeiten der Hildegard-von-Bingen-Straße positive Effekte zu erwarten sind.

Das angedachte Verkehrskonzept wird im weiteren Verfahren gutachterlich begleitet.

- **Frei- und Grünflächen**

Das Krankenhausareal ist bereits heute dicht bebaut. Lediglich im Südwesten an der Landshuter Straße sowie zwischen heutigem Krankenhausgelände und Verwaltungsbau bzw. Schule im Westen bestehen größere zusammenhängende Grünflächen mit Baumbestand. Diese Baumbestände sollen erhalten bleiben. Diese Grünflächen sollen durch einen begrünten Eingangsplatz nach Osten entlang der Landshuter Straße erweitert werden. Von diesem Bereich soll auch die von Grünstrukturen gesäumte Durchwegung in Richtung der nördlich gelegenen Pflegeschule und der Plato-Wild-Straße erhalten und weiter aufgewertet werden. In den übrigen Bereichen ist aufgrund der hohen Nutzungsdichte eine nur untergeordnete Begrünung im Rahmen einzelner Grünstrukturen in direktem Bebauungszusammenhang vorgesehen. Die Dächer werden flächendeckend mit Dachbegrünung ausgeführt.

- **Klima**

Entsprechend der im Klimagutachten für die Stadt Regensburg formulierten Ziele werden im Planungsgebiet die vorhandenen qualitätsvollen Grünstrukturen erhalten und langfristig durch einen neuen, gegenüber dem bestehenden Parkplatz intensiver begrünten Vorplatz im Nordwesten ergänzt. Um diesen Spielraum für Grünstrukturen zu erhalten, werden die Gebäude in einer dichten Bebauungsstruktur im Nordosten gebündelt und die notwendigen Stellplätze in Zukunft, flächensparend in einem Parkhaus untergebracht. Darüber hinaus werden alle neuen Gebäude mit einer Dachbegrünung errichtet. So kann Niederschlagswasser länger im Gebiet gehalten werden und durch Verdunstung ein positiver Effekt für das Kleinklima erreicht werden.

- **Energie**

Der Bestand wird heute über Gas beheizt. Der erste Bauabschnitt soll noch über das Bestandssystem beheizt werden. Ab dem zweiten Bauabschnitt soll die Energieversorgung über einen Anschluss an ein Nahwärmenetz der REWAG in Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung im Bereich der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne erfolgen. Abstimmungen mit der REWAG finden bereits statt.

Darüber hinaus sind auf allen Dachflächen, wo dies in Abwägung mit den hohen Ansprüchen bzw. Platzbedarfen für Haustechnik bei einem Krankenhaus möglich ist, Photovoltaikanlagen vorgesehen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Energiebedarfs sowie der hohen Nutzungsdichte in einem Krankenhaus ist dies

vermutlich nicht ausreichend, um die Energiebedarfe gänzlich im Planungsgebiet zu decken.

- **Weiterer Untersuchungsbedarf**

Um eine entsprechend der Ziele der Bebauungsplanänderung abgewogene Planung zu ermöglichen, werden im Weiteren Untersuchungen und detaillierte Konzepte zum Verkehr, zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erarbeitet sowie ein Immissionsschutzgutachten im Hinblick auf Anlagen und Verkehrslärm erstellt. Darüber hinaus wird bereits auf Ebene des Bebauungsplans ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser, insbesondere im Starkregenfall, entwickelt.

5. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Durch die mannigfaltigen Abhängigkeiten des Krankenhausbetriebs, insbesondere in Zusammenhang mit einem abschnittswisen Teilabriss und –neubau, ist ein solches Vorhaben im Rahmen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich.

Um dennoch langfristig die medizinische Versorgung der Bevölkerung angemessen gewährleisten zu können, muss der Bebauungsplan Nr. 160 „Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße“ so angepasst werden, dass eine entsprechende Entwicklung möglich ist.

Der Bereich des Ärztehauses ist im bisher gültigen Stand des Bebauungsplan Nr. 160 in dem gleichen Bau- und Baugebiet, in welchem sich auch das Krankenhaus befindet. Nun soll eine autarke Entwicklung vorgesehen werden. Um dies ohne planungsrechtliche Unklarheiten zu regeln, ist dieser Bereich im Hinblick auf das zulässige Maß der Nutzung sowie die Bauräume so anzupassen, dass eine abgeschlossene planungsrechtliche Situation entsteht.

Im Bereich des Parkhauses sind insbesondere mit dem Vorhaben des Krankenhauses verbundene Anpassungen der Erschließung vorgesehen. Somit ist der Bereich im Hinblick auf eine in sich abgeschlossene und stimmige Planung mit einbezogen.

6. Verfahrensart

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 160 „Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße“ soll in einem Teilbereich geändert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Rahmen des heute gültigen Bebauungsplanes, wie auch zukünftig, mehr als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauGB zulässig. Somit ist ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen. Dem folgend soll die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren durchgeführt werden.

Ob eine spätere Überleitung in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft (Vorprüfung des Einzelfalls).

7. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes einfließen und die Planung wird dann mit den parallel zu erstellenden entsprechenden Gutachten und Konzepten weiter konkretisiert.

Der Entwurf des Bebauungsplans (Satzung, Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht) wird dann für den nächsten Verfahrensschritt der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet. Mit dem Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss werden die Äußerungen der frühzeitigen Beteiligungen dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

Anlagen:

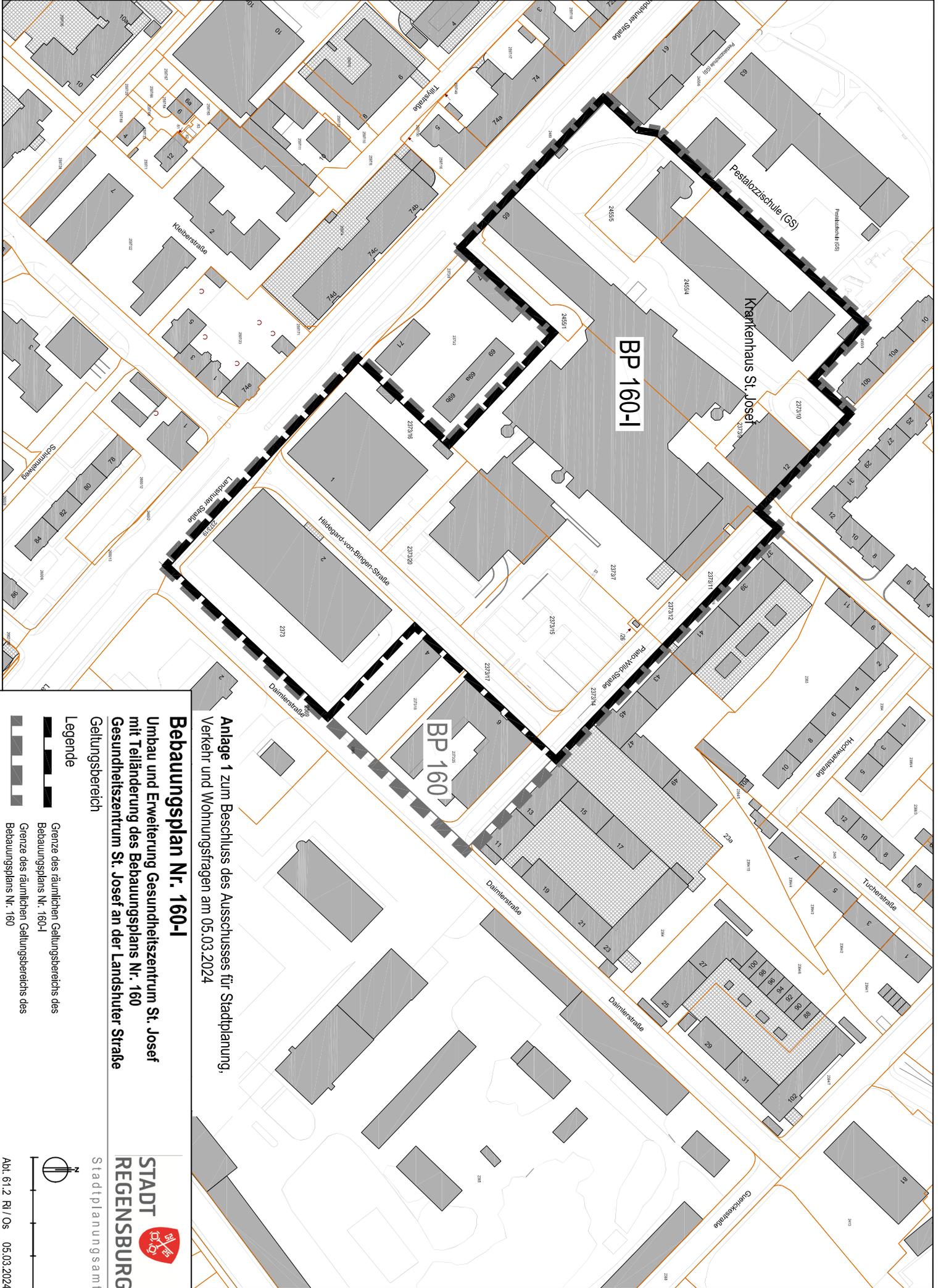
Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich

Anlage 2: Bestehender Bebauungsplan 160 mit Überlagerung neuer Geltungsbereich

Anlage 3: Luftbild

Anlage 4: Zielplanung

Klimavorbehalt



BP 160-I

BP 160

Anlage 1 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.03.2024

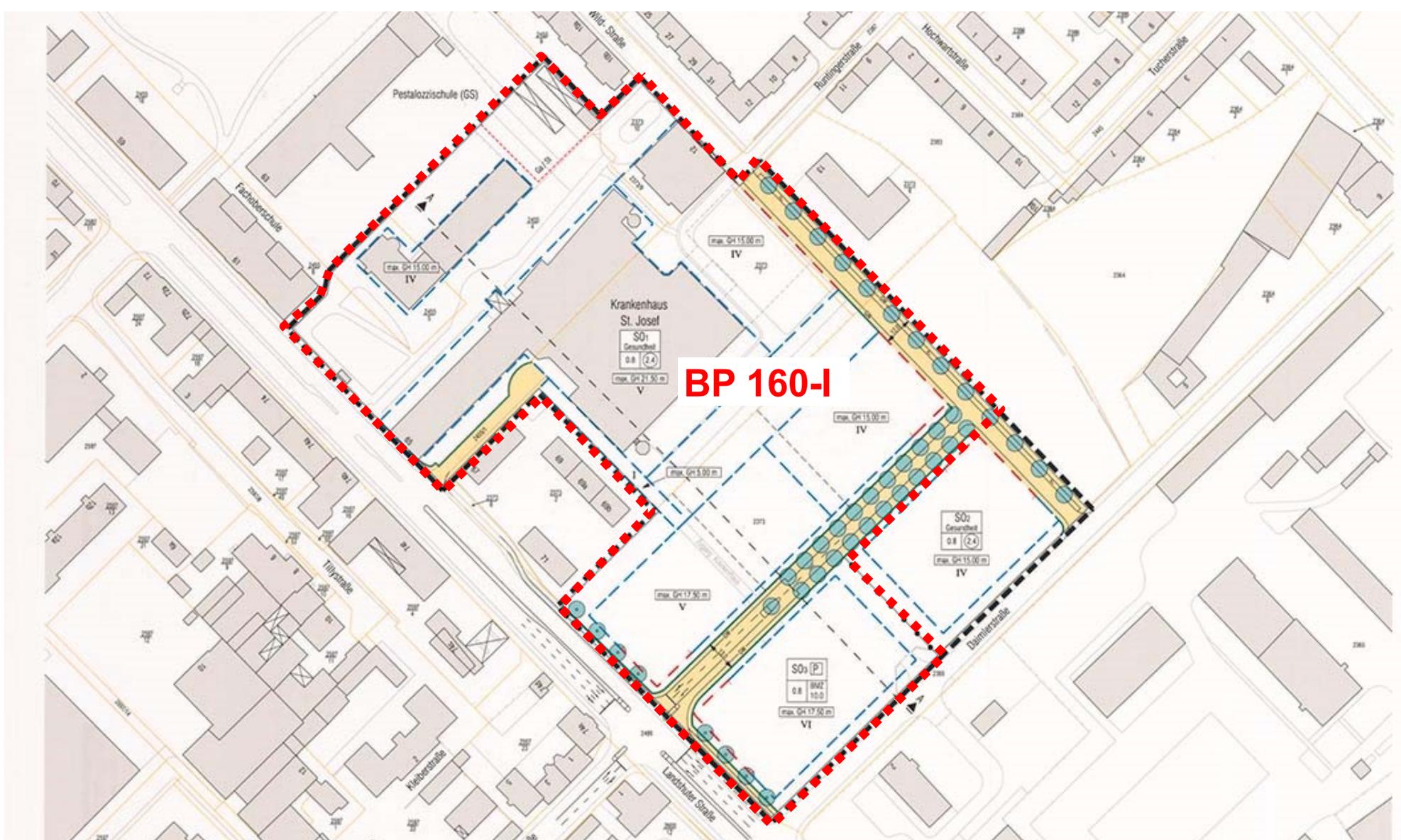
Bebauungsplan Nr. 160-I

Umbau und Erweiterung Gesundheitszentrum St. Josef mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 160 Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshauer Straße

Geltungsbereich

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 160-I
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 160



Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,
Verkehr und Wohnungsfragen am 05.03.2024

Bebauungsplan Nr. 160-I

Umbau und Erweiterung Gesundheitszentrum St. Josef
mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 160
Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße

Geltungsbereich

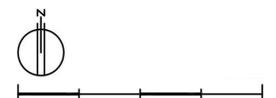
Legende

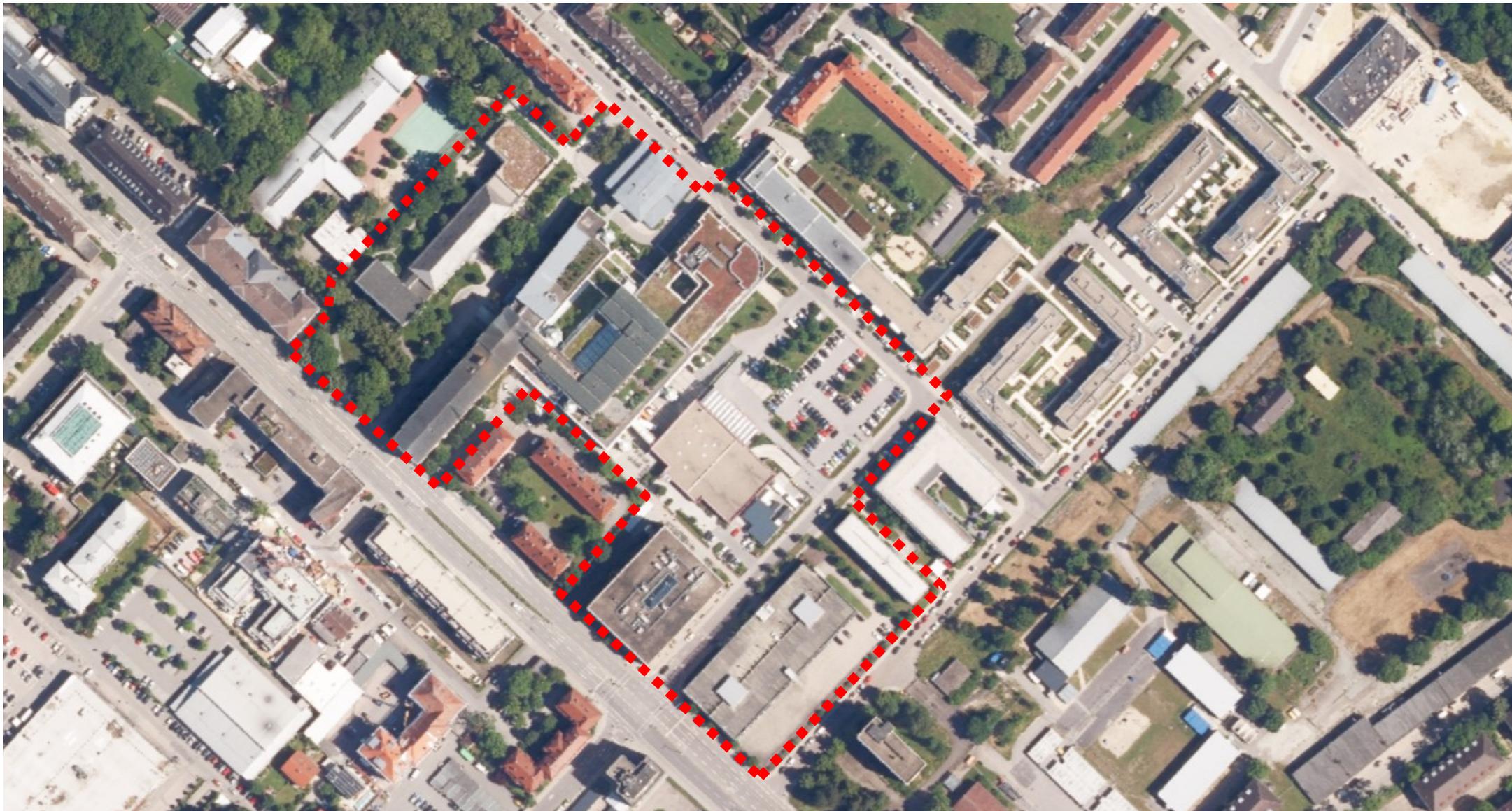


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Nr. 160-I



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Nr. 160





Anlage 3 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,
Verkehr und Wohnungsfragen am 05.03.2024

Bebauungsplan Nr. 160-I

Umbau und Erweiterung Gesundheitszentrum St. Josef
mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 160
Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße

Geltungsbereich

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Nr. 160-I





- | | | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Bestand Umgebung | Vorabmaßnahmen | Bauphase 2a Neubau | Bauphase 3 Neubau | Option Umbau Bestand |
| Bestand neuwertig | Bauphase 1 Neubau | Bauphase 2b Neubau | Bauphase 4 Neubau | Option Ersatzneubau |



Anlage 4 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,
Verkehr und Wohnungsfragen am 05.03.2024



- | | | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Bestand Umgebung | Vorabmaßnahmen | Bauphase 2a Neubau | Bauphase 3 Neubau | Option Umbau Bestand |
| Bestand neuwertig | Bauphase 1 Neubau | Bauphase 2b Neubau | Bauphase 4 Neubau | Option Ersatzneubau |

0 m 10 m 25 m 50 m

Anlage 4 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,
Verkehr und Wohnungsfragen am 05.03.2024

Klimavorbehalt

Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	
Drucksachennummer	
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	
Bearbeiter/-in	

Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)

Bitte erläutern Sie kurz Ihre Ergebnisse von Stufe 1 (*Geben Sie an, ob der Beschluss Auswirkungen auf das Klima hat und fassen Sie kurz die positiven und negativen Auswirkungen zusammen oder die Begründung, warum keine Auswirkungen auftreten*)

Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele? ja nein teilweise
(Falls nein, beantworten Sie bitte die nächste Frage; falls ja, ist die Bearbeitung von Stufe 3 hiermit beendet)

Bitte begründen Sie, warum die Inhalte des Beschlusses von den im Leitbild Energie und Klima vorgegebenen Zielen abweichen: