

TOP-Nr.:	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "IRMA" gem. § 12 BauGB</b> - Antrag des Vorhabensträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Änderung des bestehenden Aufstellungsbeschluss "IRMA" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in einen Aufstellungsbeschluss nach § 12 i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB - Billigung des Entwurfs - Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 I BauGB - Frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 I BauGB	Drucksache Nr. 3077/2017  Bearbeiter: Kurz, Holger  Aktenzeichen:
Gemeinderat am 19.10.2017, öffentlich zur Beschlussfassung		
<b><u>Anlagen: 9</u></b>		

### **Sachverhalt:**

Die ehemalige Klinik „Irma“ ist wegen Insolvenz nicht mehr in Betrieb. Das Areal liegt im Zentrum von Bad Dürkheim auf den Grundstücken Flst.Nr. 170 und 239/1 und umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup>.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist die Fläche als „Sondergebiet Kur/Klinik“ aus. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Im Süden grenzt der Bereich an den Bebauungsplan „Ludwig Saline“ an und im Norden und Osten Areale des unbeplanten Innenbereichs. Im Nord-Westen existiert der Bebauungsplan „Briel“ (ohne direkte Angrenzung).

Eine Nachnutzung als Klinik wurde versucht, es konnten aber keine Interessenten gefunden werden.

Nachdem auch gutachterlich gestützte Untersuchungen ergeben haben, dass eine Ansiedlung eines Hotelbetriebes zwar möglich aber unwirtschaftlich ist, wurde im Gemeinderat beschlossen einer gemischten Nutzung mit innenstadtrelevanten Gewerbebetrieben, Gastronomie, medizinischen Dienstleistern, gewerblich genutzten Ferienwohnungen und Wohnungen zuzustimmen (mindestens 40% der Bruttogeschossfläche muss gewerblich genutzt werden, mindestens 20 Ferienwohnungen mit je ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind darin enthalten, die sonstige gewerbliche Nutzung ist mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln).

Die Firma TFD Golden Village GmbH, vertreten durch Herrn Casim Ucucu, Dauchingerstr.16, 78056 Villingen-Schwenningen, beabsichtigt eine Neubebauung des Areals auf den beiden im beiliegenden Lageplan umrandeten Grundstücke Flst.Nr. 170 und 239/1 (s. Anlage 1) zu errichten.

Die Realisierung soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert werden (§12 BauBG). Ein diesbezüglicher Antrag des Vorhabenträgers liegt der Stadtverwaltung bereits vor (Anlage 2).

Das Objekt gliedert sich in 3 Baukörper aus mehreren Bauzeiten.

Der Bereich des ehemaligen Therapie- und Schwimmbadgebäudes wurde bereits in ein Fitnesscenter umgenutzt (378 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Das weiterentwickelte städtebauliche Konzept ist aus der vom Gemeinderat am 22.10.2015 beschlossenen Flächenverteilung innerhalb der Gebäudeteile (Funktionsebene) und der am 30.03.2017 ebenfalls mehrheitlich beschlossener städtebaulicher Konzeption auf

Gebäudeebene entwickelt. Die Überarbeitung sieht weiterhin zwei Baukörper vor. Der entlang der Hofstraße orientierte Baukörper nimmt sich im Gegensatz zu den bereits zugestimmten Konzeptionen vom 30.03.2017 und 27.07.2017 noch weiter von der Luisenstrasse / Bahnhofstrasse zurück. Die Penthousegeschosse sind deutlich eingerückt und speziell im vorderen Bauteil nach Osten soweit zurückgenommen, dass aus Fußgängersicht kaum eine Wahrnehmung erfolgen kann.

Der Bauteil B wurde im Gegenzug entsprechen verlängert und etwas weniger gestaffelt.

Der Gesamtkomplex wurde wieder in Richtung Hofstraße verschoben um eine möglichst geringe Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen zu erreichen.

Der Entwurf wurde Zuge der Gesamtkonzeption und des VEP-Verfahrens in Abstimmung mit der Stadt weiter entwickelt.

Das Nutzungskonzept entspricht der Vorlage vom 27.07.2017.

Weitere Anregungen, Bedenken bzw. Wünsche können im Zuge des Verfahrens vorgetragen werden. Im weiteren Verfahrensverlauf müssen diese vom Gemeinderat beraten und entsprechend abgewogen werden.

### **Bauleitplanung**

Der bereits am 27.07.2017 gefasste Aufstellungsbeschluss "Irma" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB soll aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan soll vorhabenbezogen in einem regulären Verfahren gem. § 12 i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB weiter voran getrieben werden.

Der beabsichtigte Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher an die neuen planerischen Ziele angepasst werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Irma“ wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB punktuell geändert.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat beschließt,

1. der Aufstellungsbeschluss zum beschleunigten Verfahren vom 27.07.2017 wird aufgehoben,
2. dem Antrag der Firma TFD Golden Village GmbH (Anlage 2) auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die sich aus dem Lageplan (Anlage 1) ergebenden Grundstücke Flst.Nr. 170 und 239/1 wird zugestimmt,
3. dem Vorentwurf vom 28.09.2017 wird zugestimmt,
4. beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB für die sich aus der Anlage 1 ergebenden Grundstücke und beauftragt die Verwaltung mit dem Vorhabenträger die hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen,
5. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer 4-wöchigen Planauflage und einer öffentlichen Informationsveranstaltung.