

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klinik Limberger", Bad Dürkheim
- Billigung der Entwurfsplanung
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden
nach § 4 Abs.2 BauGB**

Drucksache Nr. 4804/2024, Aktenzeichen:
Gemeinderat am 21.03.2024, öffentlich zur Beschlussfassung

Federführender Fachbereich:
Federführender Kundenbereich: Bauwesen
Beteiligte Fachbereiche:

Anlagen:14

Sachverhalt:

Die Stadt Bad Dürkheim und die Limberger Verwaltungs-GmbH als Vorhabenträgerin, beabsichtigen den Neubau einer Klinik als Ersatz für den bestehenden, unmittelbar an den Vorhabenstandort angrenzenden Standort in Bad Dürkheim. Dabei handelt es sich um eine Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtung, die nach Gewerbeordnung (GewO) als Privatkrankenanstalt konzessioniert ist und über Versorgungsverträge bzw. Zulassungen nach dem Sozialgesetzbuch SGB V und SGB IX verfügt. Die neue Klinik soll das bisherige Angebot insgesamt erweitern, modernisieren und im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung der medizinischen Versorgung neu ausrichten. Um eine eindeutige Regelungsgrundlage für die geplanten Vorhaben zu schaffen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Klinik Limberger“ aufgestellt werden. Das unbebaute Plangebiet mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha liegt im Süden des Stadtgebiets westseitig des südlichen Abschnitts der Luisenstraße im heutigen Außenbereich. Das Gebiet wird im Norden durch ein „Sportcharlet Apartmenthotel“, im Osten durch die Luisenstraße und „Luisenklinik“ sowie im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klinik Limberger“ soll die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben der Limberger Verwaltungs-GmbH geschaffen werden. Die Einrichtung dient der medizinischen Versorgung in einem regionalen bis überregionalen Einzugsbereich. Ziel ist damit auch, die räumliche und sachliche Ergänzung und Stärkung der Kur-, Medizin- und Erholungseinrichtungen am „Natur- und Erlebnispark“ sowie städtebaulich die Ergänzung des südöstlichen Siedlungskörpers.

Die Planung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Fläche als „Sondergebiet Kur/ Klinik“ darstellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Vorhaben- und Erschließungsplan | Durchführungsvertrag

Die Limberger Verwaltungs-GmbH wird als Vorhabenträger das Projekt an der Luisenstraße entwickeln. Voraussetzung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens, ist auch das Vorhandensein eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung entspricht der vom Vorhabenträger erstellten Planung als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Darüber hinaus ist ein Durchführungsvertrag zu fassen, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat am 17.02.2022 in öffentlicher Sitzung dem Antrag der Limberger Verwaltungs-GmbH vom 01.02.2022 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Grundstücken Flst.Nr. 2820 und 2831 an der Luisenstraße zugestimmt und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Am 24.11.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den weiter entwickelten Planentwurf nochmals gebilligt und beschlossen, die frühzeitigen Anhörungen auf dieser Grundlage der Vorentwurfsplanung durchzuführen.

In der Zeit von 02.01.2023 bis 01.02.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der als Anlage beigefügten Übersicht aufgeführt sowie mit Behandlungsvorschlägen versehen.

Die Behandlungsvorschläge wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Darüber hinaus wurden Änderungen aufgrund des zwischenzeitlichen Vorliegens der Erschließungs- und Entwässerungsplanung (Vorentwurf) und des weiterentwickelten Vorhaben- und Erschließungsplans ebenso in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Gemeinderat obliegt nun die Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, die Billigung des Entwurfs für die Offenlage sowie die Beauftragung der Verwaltung, die Offenlage durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Klinik Limberger“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war somit eine Umweltprüfung durchzuführen. Der zu erstellende Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Die gesamten Planunterlagen in der Fassung zu den frühzeitigen Anhörungen samt Anlagen sind dieser Sitzungsvorlage als Anhang beigefügt.

Finanzielle Auswirkung:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?	Gibt es jährliche Folgekosten?	Gibt es eine Gegenfinanzierung?
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Nein, aber evtl. Folgebeschlüsse. <input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, in Höhe von _____ €	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, in Höhe von _____ €

Klimarelevanzprüfung:

	Handlungsfelder	Leitfrage	Auswirkungen		
3	natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?	+ <input type="checkbox"/>	0 <input checked="" type="checkbox"/>	- <input type="checkbox"/>
	Begründung:				
2	Energiewende	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	+ <input type="checkbox"/>	0 <input checked="" type="checkbox"/>	- <input type="checkbox"/>
	Begründung:				
4	Flächenverbrauch	Wie wirkt sich die Entscheidung auf den Flächenverbrauch im Innern- und Außenbereich aus?	+ <input type="checkbox"/>	0 <input type="checkbox"/>	- <input checked="" type="checkbox"/>

	Begründung:		
5	Biodiversität	Wie wirkt sich die Entscheidung auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen und deren Lebensräume aus?	<input type="checkbox"/> + <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> -
	Begründung:		

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat

1. stimmt den vorliegenden Behandlungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu,
2. billigt den vorliegenden Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.03.2024,
3. beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen