



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

**Bebauungsplan
„Gesundheitszentrum Spaichingen“**

Verfahren nach § 13a BauGB
in Spaichingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 06.04.2023 für die Sitzung am 17.04.2023

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	5
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	6
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	7
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	7
3.2 Flächenbilanz → wird ergänzt wenn Planzeichnung fertig.....	7
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	8
4.1 Übergeordnete Planungen.....	9
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	10
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
6. Städtebauliche Konzeption.....	11
6.1 Bauliche Konzeption.....	11
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	13
8.1 Starkregenereignissen.....	13
9. Anlagenbezogener Verkehrslärm gemäß TA Lärm.....	13
10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
10.1 Art der Nutzung.....	14
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
10.3 Zulässige Grundflächenzahl.....	14
10.4 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
10.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze.....	14
10.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	14
10.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	14
10.8 Geh- Fahr- und Leitungsrecht.....	15
11. Örtliche Bauvorschriften.....	15
11.1 Fassaden- und Dachgestaltung.....	15
11.2 Werbeanlagen.....	15
11.3 Anforderung an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	15
11.4 Einhausung von Abfallbehälter.....	15
11.5 Einfriedungen.....	15
12. Anlagen.....	16

1. Planerfordernis

Die Krankenhauslandschaft in Deutschland kommt immer mehr unter Druck. Neben der betriebswirtschaftlichen Situation – rund die Hälfte der Krankenhäuser schreibt rote Zahlen– treten immer mehr regulatorische Vorgaben und vor allem Fragen der Personalgewinnung an den Kliniken in den Vordergrund. Gerade für die kleineren Häuser ist es seit längerer Zeit erkennbar schwieriger geworden, auf dem Arbeitsmarkt Fachkräfte zu finden. Der medizinische Trend geht zudem zu einer weiter spezialisierten Versorgung, die ein interdisziplinäres Arbeiten erfordert, das nur an größeren Standorten möglich ist.

Der Kreistag des Landkreises Tuttlingen hat daher beschlossen, gutachterlich prüfen zu lassen, ob die Struktur des Kreisklinikums mit zwei Standorten in Tuttlingen und Spaichingen auf Dauer noch tragfähig ist. Das in Auftrag gegebene Gutachten hat aufgezeigt, dass die stationären Angebote in Tuttlingen gebündelt werden müssen, um die stationäre Versorgung im Landkreis dauerhaft zu stärken und zu sichern. Der Kreistag hat dem im Oktober 2019 zugestimmt, gleichzeitig aber auch bekräftigt, dass Spaichingen zu einem starken ambulanten Schwerpunkt ausgebaut werden soll.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Gesundheitszentrums in Spaichingen gab es einen bürgerorientierten Dialogprozess des Landkreises gemeinsam mit der Stadt Spaichingen. Als Ergebnis dieses Dialogs soll das zentrale Herzstück der ärztlichen Versorgung im künftigen Gesundheitszentrum eine erweiterte ambulante Versorgung (EAV) sein. Weiter ist die Gewinnung von ärztlichem Personal (Fach- und Hausärzte) das größte Ziel und die vordringlichste Aufgabe. Das Zentrum für Ambulantes Operieren (ZAO) soll ein wesentlicher Bestandteil der Nachnutzung werden.

Für die Umsetzung dieser Neukonzeption wurden die Bestandsgebäude auf ihre Eignung hin überprüft. Es hat sich herausgestellt, dass nur in den Pflegebauten des Bestands die notwendigen Umbaumaßnahmen mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand umgesetzt werden können. Dagegen sind die baulichen Strukturen des heutigen Funktionstraktes zu starr für die angestrebte künftige Nutzung als Ärztehaus bzw. medizinisch pflegerisches Zentrum.

Der Kreistag hat daher den Abriss des Funktionstraktes und den Neubau eines Ärztehauses als medizinisch pflegerisches Zentrum beschlossen. Dieser Neubau soll unmittelbar neben dem Bestands-Pflegebau errichtet werden und mit diesem sowie dem ebenfalls neu geplanten Pflegehotel mit rehabilitativer Kurzzeitpflege sowie auch dem städtischen Kindergärten, der in Teilen auch vom künftigen Personal der Gesundheitseinrichtungen genutzt werden darf, eine städtebauliche Einheit bilden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum Spaichingen“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne

aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Spaichingen und wird umgeben von bestehender Wohnbebauung. Im Norden grenzt die Robert-Koch-Straße an die Fläche.

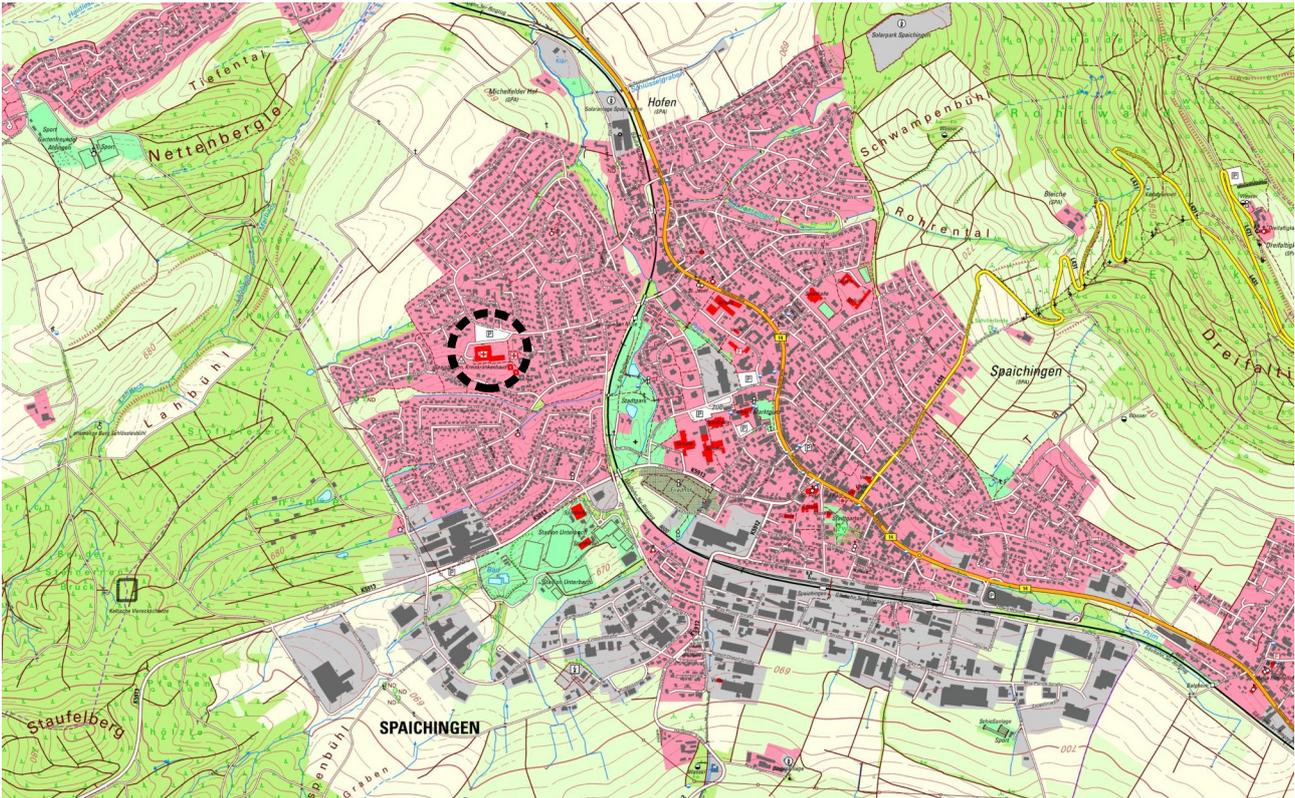


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,3 ha beinhaltet die Flurstücke 5906 i.T., 5906/51, 5906/70, 5906/88, 5906/90, 5906/91.

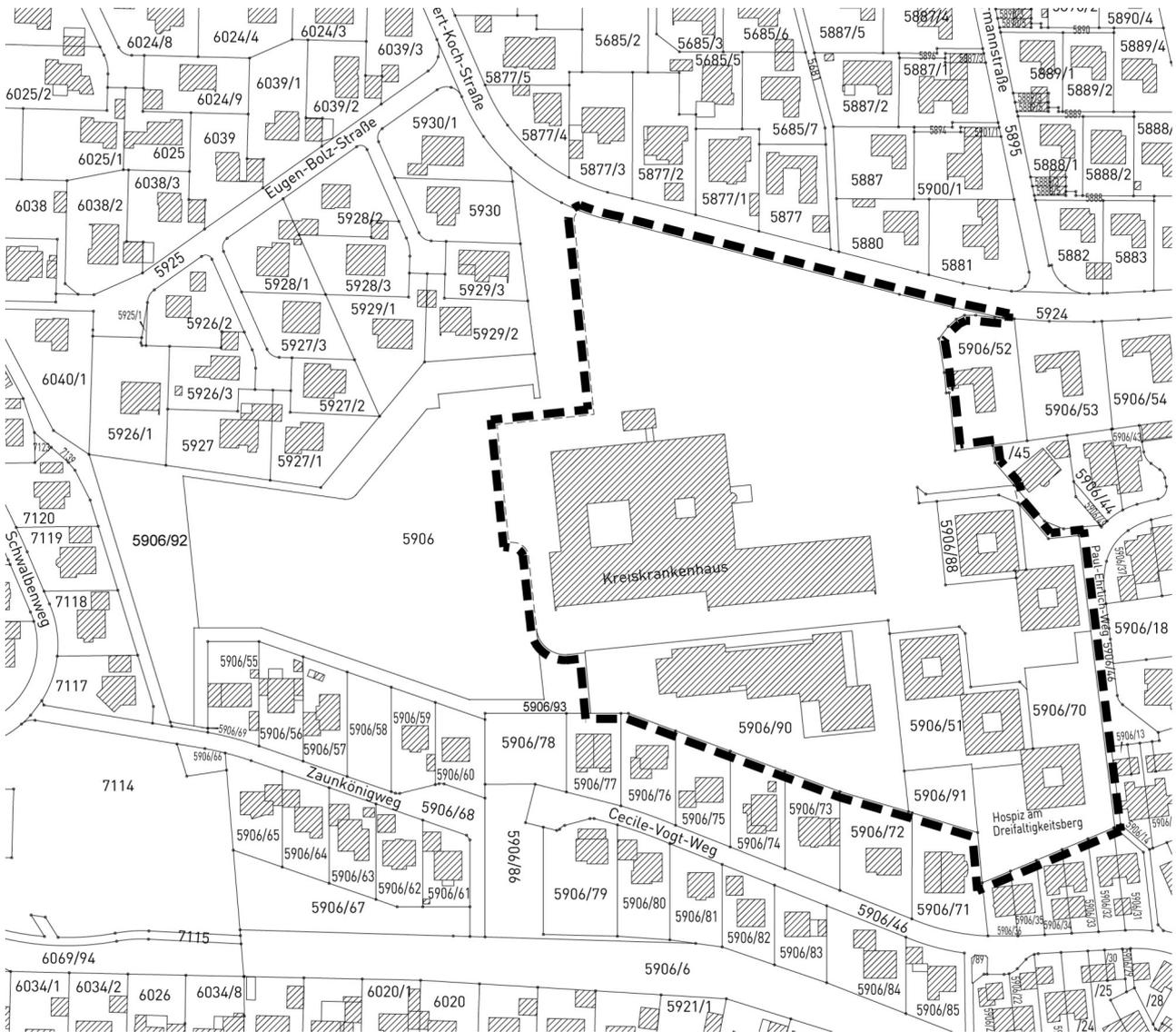


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum Spaichingen“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan 6. Fortschreibung	Fläche für Gemeinbedarf: Kreiskrankenhaus
Flächennutzungsplan 8. Fortschreibung (im Verfahren)	Sondergebiet Gesundheitscampus
Rechtskräftige Bebauungspläne	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

4.1 Übergeordnete Planungen

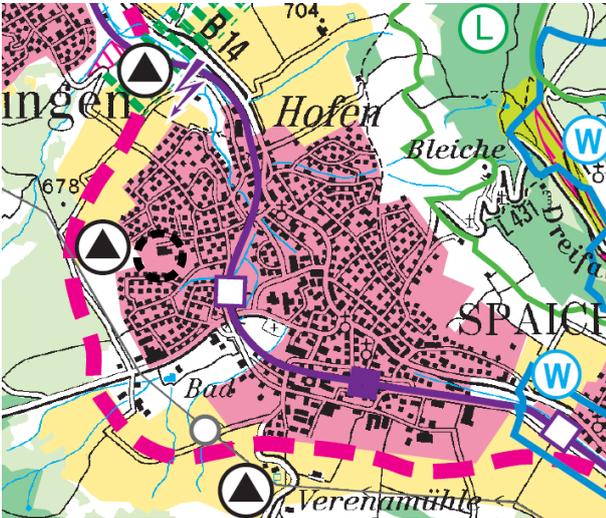


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

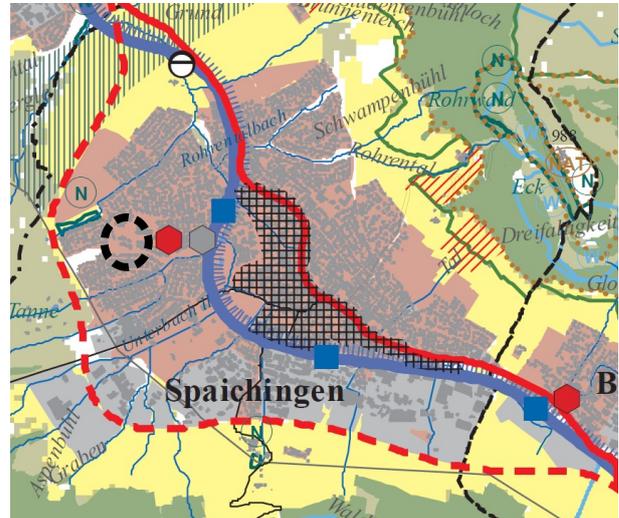


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung vom 03.12.2021 (Stand: Entwurf)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003, sowie in der Fortschreibung vom 03.12.2021 Stand (Entwurf) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

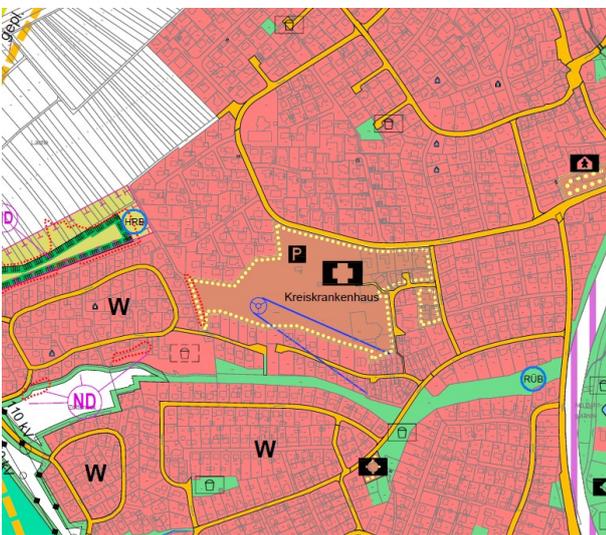


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP – 6. Fortschreibung

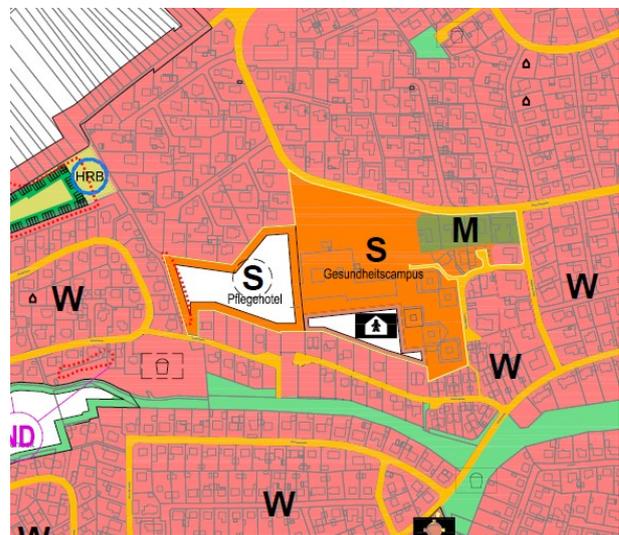


Abb. 4-4: Ausschnitt FNP – 8. Fortschreibung (Stand: Im Verfahren)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen wird die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf, hier: Kreis Krankenhaus, dargestellt. In der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplan, die derzeit im Verfahren ist, wird die Fläche als Sondergebiet Gesundheitscampus dargestellt.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / Schutzgüter.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Altes Kreiskrankenhaus
- Hubschrauberlandeplatz
- Grünflächen
- Verkehrsflächen
- Parkierungsflächen
- Bestandsgebäude

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Öffentliche und private Verkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umnutzung und Weiterentwicklung des ehemaligen Krankenhauses und somit den Ausbau der medizinischen Versorgung hin zum ambulanten Schwerpunkt der Region geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die bestehenden Nutzungen (Hospiz, Kindergarten) planungsrechtlich gesichert werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption Quelle: HSP HOPPE SOMMER PLANUNGS GMBH Stand: 28.02.2023

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Norden liegende Robert-Koch-Straße. Von dort aus führen zwei Zufahrtsstraßen auf die zugehörigen Parkplatzflächen.

Herzstück der Planung bildet der Neubau des Medizinisch Pflegerischen Zentrum mit angegliederten Grünen Mitte, die dem Aufenthalt und der Erholung und gleichzeitig einer Durchgrünung und gestalterischen Einbindung des Gebietes dient.

Der sich nördlich angliedernde Trakt des ehemaligen Krankenhausgebäudes wird einer Umnutzung zum Gesundheitszentrum zugeführt.

Die im bereits bestehenden Sozialen Nutzungen und Gebäude (Tagesklinik, Hospiz, Kindergarten) bleiben unverändert bestehen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs. 4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude und Nutzungen (Kindergarten, Hospiz, ehemaliges Krankenhaus, bestehende Parkplatzfläche) ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten ist.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc.)
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

8.1 Starkregenereignissen

Aktuell werden Starkregenuntersuchungen in Spaichingen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung und gegebenenfalls Maßnahmen werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren getroffen und ausgeführt.

9. Anlagenbezogener Verkehrslärm gemäß TA Lärm

In der schalltechnischen Untersuchung vom 28.03.2023 zum Bebauungsplan "Gesundheitszentrum" in Spaichingen sind die Auswirkungen der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bezüglich Lärm auf die angrenzende Umgebung betrachtet worden. Unter Berücksichtigung der geplanten Einrichtungen sowie deren Nutzungszeiten sind die daraus resultierenden Fahr- und Parkbewegungen ermittelt worden um den Anlagenbezogenen Verkehrslärm nach der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" kurz TA Lärm beurteilen zu können. Neben dem Verkehrslärm, der maßgeblich für die Lärmeinwirkung an der umliegenden Bebauung verantwortlich ist, befinden sich auf dem Gelände zukünftig Stationäre Lärmquellen wie ein Trafo oder Eine Energie-Ersatz-Versorgung (Notstromgeneratoren). Da der Trafo keinen relevanten Lärm verursacht und das schallgedämmte Gebäude mit dem Notstromgenerator nur etwa einmal pro Monat zu Testzwecken für eine kurze Dauer in Betrieb ist, kann man die stationären Anlagen bei der Berechnung außen vor lassen. Zusätzlich zu dem Pkw-Fahrverkehr sind auch die Fahrwege von Lkw zu Anlieferung und Abholung von Waren im Berechnungsmodell angesetzt.

Im Ergebnis der Untersuchung sind die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm durch die dauerhaft auftretenden Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Die Prüfung der kurzzeitigen Geräuschspitzen bzw. Spitzenpegel durch Türenschnallen der Pkw auf den Parkplätzen zeigt, dass es im umliegenden Bestand an einigen Immissionsorten aufgrund des hohen Schutzanspruchs eines reinen Wohngebiets zu Überschreitungen kommt. An den Immissionsorten mit Überschreitungen rühren diese aber aus den bereits im Bestand genutzten Parkflächen her. Aufgrund der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und der historisch bestehenden Gemengelage der Wohnnutzung angrenzend an die Klinik ist trotz einer gewissen Überschreitung von einer Zulässigkeit der bestehenden Stellplatznutzung auszugehen. Für den neu geplanten Parkplatz P3 im Osten des Plangebiets, kann ggf. zur Herstellung der Konfliktfreiheit mit dem angrenzenden Wohngebäude bezüglich Spitzenpegeln eine nächtliche Nutzung untersagt werden.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der Nutzung

Entsprechend der geplanten, sowie bestehenden Nutzung (Medizinisch Pflegerisches Zentrum, Gesundheitszentrum, Tagesklinik, Hospiz) wird ein Sondergebiet SO Gesundheit festgesetzt. Zulässig sind hier Nutzungen für gesundheitliche Zwecke einschließlich der für die Übung dieser Nutzungen erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkt

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich maßgebend an den bereits vorhandenen Gebäude und an der vorliegenden Gebäudeplanung zur Umnutzung des Krankenhauses in ein Gesundheitszentrum und dem Neubau des Medizinisch Pflegerischen Zentrum.

10.3 Zulässige Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird aufgrund der Größe des Sondergebietes jeweils in Quadratmeter festgesetzt um die zulässige bauliche Maße abschließend zu definieren.

10.4 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksfläche

10.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand und den Planungen zur Umnutzung des Krankenhauses in ein Gesundheitszentrum.

10.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze resultiert aus den bereits vorhandenen Parkplatzflächen an der Robert-Koch-Straße und aus der vorliegenden Gebäudeplanung.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen gilt.

10.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Zu- und Abfahrten zum bestehenden Parkplatz an der Robert-Koch-Straße bzw. auf das ehemalige Krankenhausgelände werden wie bestehend planungsrechtlich fixiert, um die geordnete und in der Vergangenheit funktionierende Einbindung des Areals in die Umgebung auch zukünftig sicherzustellen.

10.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische und unterirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

10.8 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der bestehenden Leitungen zu gewährleisten.

Das im Norden des Gebietes festgesetzte Fahrrecht zu Gunsten des ÖPNV sichert die bestehende Bushaltestelle mit Fahr- und Halteflächen.

11. Örtliche Bauvorschriften.

11.1 Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende oder spiegelnde Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft, den umgebenden Lebensraum und die Nutzer des Gebiets sichergestellt werden.

11.2 Werbeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen werden restriktive Regelungen zu Werbeanlagen festgesetzt.

11.3 Anforderung an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

11.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Aus gestalterischen Gründen und um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen.

11.4 Einhausung von Abfallbehälter

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden.

11.5 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten um ein bestimmtes Maß hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen. Die Beschränkung der Höhen im Bereich von Grundstückszufahrten und Kreuzungen verfolgt dieselbe Zielsetzung.

12. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 28.03.2023
2. Schalltechnische Untersuchung vom 28.03.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.04.2023 für die Sitzung am 17.04.2023

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Spaichingen, den

.....

Markus Hugger (Bürgermeister)