

Stadt Laupheim

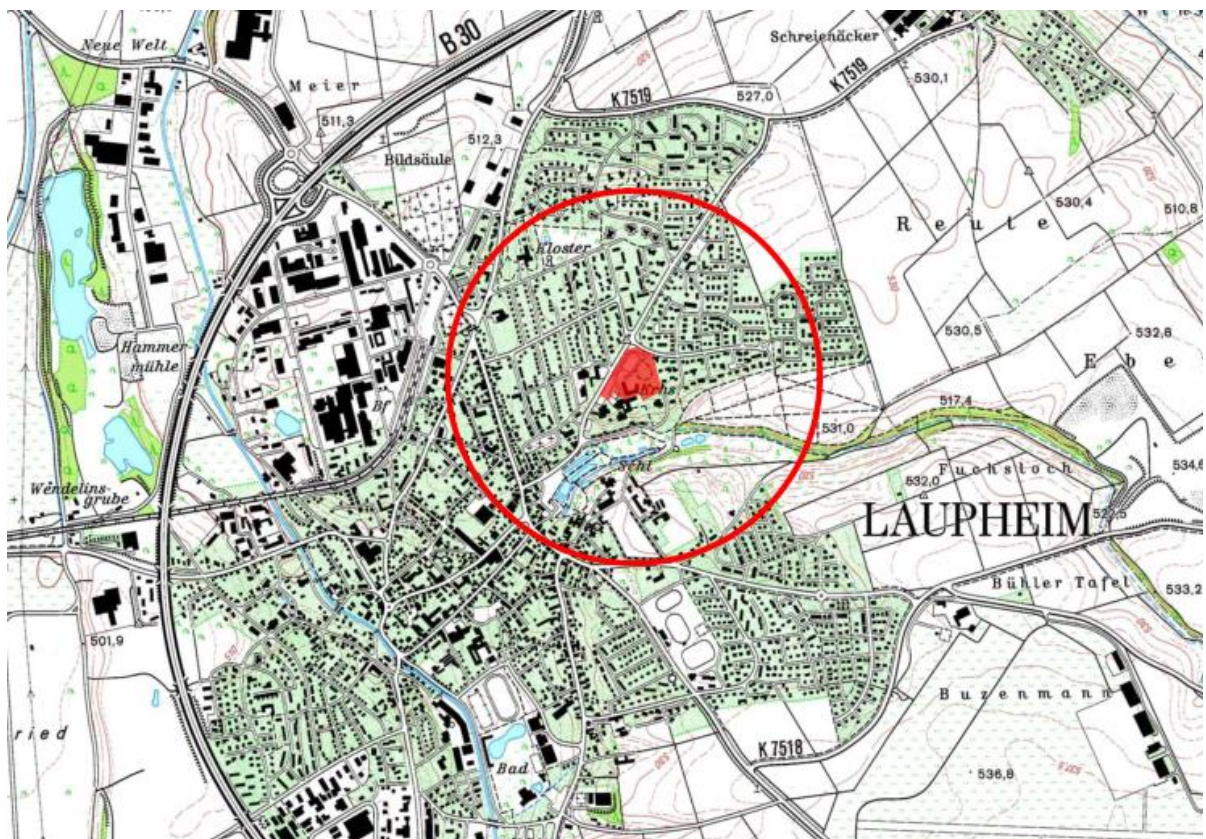
# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "IM GRUND I ÄNDERUNG 2" - NACH § 13A BAUGB

Satzung nach § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Begründung

02.07.2018



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Im Grund I Änderung 2" - nach § 13a BauGB  
Satzung nach § 9 BauGB, Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO und Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

### Stadt Laupheim

Marktplatz 1  
88471 Laupheim

Telefon: 07392 704-0

Telefax: 07392 704-232

E-Mail: [stadt.laupheim@laupheim.de](mailto:stadt.laupheim@laupheim.de)

Web [www.laupheim.de](http://www.laupheim.de)

Vertreten durch: Oberbürgermeister Gerold Rechle

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

Elisabeth Bergmann - M. Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 02.07.2018.2018

---

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>5</b>
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</b>	<b>7</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
1.3 Bauweise und Baugrenzen	8
1.4 Verkehrsflächen	9
1.5 Grünplanung	9
1.6 Sonstige Planzeichen	10
1.7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	11
<b>2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
2.1 Planzeichen	12
2.2 Weitere Hinweise durch Text	12
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
<b>3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>16</b>
3.1 Dachgestaltung	16
3.2 Sonstige Festsetzungen	16
<b>C. Begründung</b>	<b>17</b>
<b>1 Planungsanlass</b>	<b>17</b>
<b>2 Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>18</b>
2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	18
2.2 Flächennutzungsplan	19
2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Grund I - Änderung und Neufassung“	19
<b>3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB</b>	<b>20</b>
<b>4 Das Baugebiet</b>	<b>21</b>
4.1 Lage und Größe	21
4.2 Aktuelle Nutzung	21
4.3 Bau- und Bodendenkmäler	21
4.4 Erschließung und ÖPNV	21
<b>5 Planung</b>	<b>22</b>

---

<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>23</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>24</b>
<b>6.4</b>	<b>Verkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>25</b>
<b>6.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>25</b>
<b>6.6</b>	<b>Leistungsrechte</b>	<b>26</b>
<b>6.7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO</b>	<b>26</b>
<b>6.8</b>	<b>Natur und Umwelt</b>	<b>26</b>
<b>6.9</b>	<b>Lärmimmissionen und – emissionen</b>	<b>29</b>
6.9.1	Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen	29
6.9.2	Passive Schallschutzmaßnahmen	31
6.9.3	Schallemissionen	31
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung, Bodenschutz</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen</b>	<b>33</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplans mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“	17
Abbildung 2: Lageplan Gesundheitszentrum Laupheim (links), Bauabschnitt 1 (Mitte), Bauabschnitt 2 (rechts); architekten BDA mühlich, fink & partner, Ulm	18
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Laupheim	19
Abbildung 4: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Im Grund I Änderung und Neufassung“, 21.12.1995	20
Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grund I Änderung 2“	20
Abbildung 6: Lageplan, Bauabschnitt 2 des Gesundheitszentrums Laupheim (Süden-links, Norden- rechts); architekten BDA mühlich, fink & partner, Ulm	22

---

## A. SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Laupheim den Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“ in öffentlicher Sitzung am 16.07.2018 als Satzung beschlossen.

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“ ergibt sich aus dem zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes vom 26.03.2018.

### 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“ besteht aus dem zeichnerischen Teil vom 26.03.2018 und dem textlichen Teil vom 02.07.2018 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Beigefügt ist die Begründung vom 02.07.2018.

### 3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

## 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 31.07.2018 in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Laupheim, den

31.07.2018



Oberbürgermeister Gerold Rechle

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

SO

#### Sondergebiet Klinikgebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gebäude und Anlagen zur medizinischen Versorgung, Pflege, betreutem Wohnen und deren Nebenräume,
2. Arzthäuser, Apotheken und deren Nebenräume,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebskantinen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
5. Wohngebäude, sofern diese im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikgebiet stehen,
6. Tiefgaragen,
7. Gebäude und Nebenlagen, die der Versorgung des Klinikgebietes dienen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR  
1.800m<sup>2</sup>

Zulässige maximale Grundfläche, bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen erzeugten Bauraum in Quadratmetern (m<sup>2</sup>) sowie bezogen auf das durch die Nutzungskordel abgegrenzte Baufeld gem. Planzeichnung.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch:

- Terrassen im Erdgeschoss (§ 16 Abs. 6 BauNVO),
- Stellplätze und deren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO),
- Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 je Baufeld überschritten werden.

GF  
9.000m<sup>2</sup>

Zulässige maximale Geschossfläche, bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen erzeugten Bauraum in Quadratmetern (m<sup>2</sup>) sowie bezogen auf das durch die Nutzungskordel abgegrenzte Baufeld gem. Planzeichnung.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.

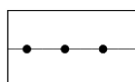
OK FFB  
EG<sub>max</sub>  
528,50m ü. NN

Zulässige maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normal Null: 528,50m ü. NN (gem. DHHN 12).

Der festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe (+/-0,00 im EG) für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen in den durch die Nutzungskordel – Höhe – abgegrenzten Bauräume.

WH<sub>max</sub> =  
gem. Plan

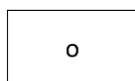
Zulässige maximale Wandhöhe, in Meter (m) - gemäß Planzeichnung. Gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG<sub>max</sub>) bis zur Oberkante der Dachattika.



Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung – Fläche

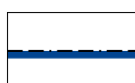
Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung – Höhe

### 1.3 Bauweise und Baugrenzen



#### Offene Bauweise (o)

Es gelten die Abstandsregelungen nach § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg.

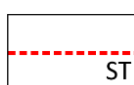


#### Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



#### Umgrenzungslinie für oberirdische Stellplätze (ST)

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

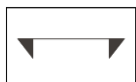




#### Umgrenzungslinie für unterirdische Stellplätze (TG) mit Zufahrten

Unterirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.4 Verkehrsflächen



#### Zufahrtsbereich

Von den festgesetzten Zufahrtsbereichen und –breiten kann, in Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Laupheim, ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der vorgesehene alternative Zufahrtsbereich städtebaulich verträglich ist.

### 1.5 Grünplanung



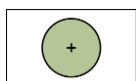
#### Private Grünfläche

Die gekennzeichneten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Im Weiteren dürfen, in Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Laupheim, die privaten Grünflächen im Bereich der festgesetzten Zufahrten unterbrochen werden, ins Besondere auch dann, wenn die gekennzeichneten Zufahrtsbereiche erschließungstechnischen Gründen ausnahmsweise verschoben werden müssen und der neu geplante Zufahrtsbereich städtebaulich verträglich ist.



#### Zu erhaltender Gehölzbestand



#### Pflanzgebot für Laubgehölze – Lage und Anzahl variabel

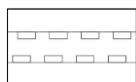
Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind Laubgehölze gem. Pflanzliste (siehe Ziff. 2.2) zu verwenden.

Bereits bestehende und erhaltenswerte Einzelbäume können ersatzweise für die vorgesehene Eingrünung angerechnet werden.

## 1.6 Sonstige Planzeichen



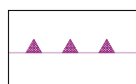
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche und der örtlichen Bauvorschriften



### Mit Leitungsrechten zu belegende Fläche

Zugunsten der Stadtwerke Laupheim.

Hinweis: Bei der Verlegung der Leitung ist ins Besondere im Bereich des bestehenden Erdwalls an der Nordostecke des Grundstückes auf eine Minimierung des erforderlichen Arbeitsraumes z.B. durch Spundung oder Stabilisierung des Grabenschachtes mit Spritzbeton zu achten.



### Umgrenzung von Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm:



Die Schlafräume der Gebäude an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Orientierungswert von 50 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) am Ärztehaus für Mischgebiete und sonst von 45 dB(A), nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Nur sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den nicht gekennzeichneten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

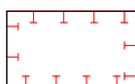
Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn zentrale oder dezentrale Raumlufthanlagen umgesetzt werden.



Fassadenbereiche mit über Lärmpegel III hinaus erhöhten maßgeblichen Außenlärmpegeln: Lärmpegelbereich IV gem. Darstellung in der Planzeichnung.

Für alle weiteren Fassaden gelten, sofern hinter diesen Aufenthaltsräumen angeordnet oder im Zuge der Gebäudeplanung geringere Anforderungen ermittelt werden, Lärmpegelbereich III.

Grundsätzlich gelten die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

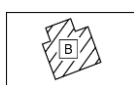


### Fläche mit besonderen Maßnahmen zur Schutz der Natur

Zur Minimierung der Belastung des bestehenden Walls dürfen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches Bäume (nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) nur mit Forsterntegeräten mit Kranausleger entnommen werden.

Im Weiteren dürfen Erdarbeiten und die Entfernung von Wurzelstöcken nur im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni durchgeführt werden.

Hier wird auch auf die folgenden textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.7 hingewiesen.



### Zu erhaltendes Bestandsgebäude: Alte Krankenhauskapelle

## 1.7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbots-tatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 – Beschränkung der täglichen Arbeitszeiten auf den Tagzeitraum zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang

V2 – Beginn der Bauarbeiten vor Beginn der Brutzeit (vor 1. März) und kontinuierliche Fortführung während der Brutzeit (bis 31. Juli)

V3 – Baumfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar

V4 – Unverzögerlicher Abtransport von Schnittgut

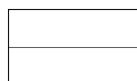
V5 – Ausweisung von Schutzbereichen entlang der Eugen-Bolz-Straße, im Bereich des Geländewalls im Nordosten des Grundstücks und Schutz des südlichen Waldbestandes und des Geländewalls durch stationären Schutzzaun während der gesamten Bauphase

V6 – der Abbruch der alten Krankenhausgebäude darf gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst erfolgen, wenn durch Fachgutachten gegenüber den zuständigen Fachbehörden nachgewiesen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote dem Abbruch nicht entgegenstehen bzw. durch entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden können.

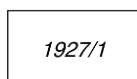
Bei den Abbrucharbeiten, Baumfällungen und der Baufeldfreimachung ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

## 2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

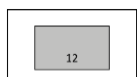
### 2.1 Planzeichen



Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Übernahme)



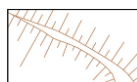
Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Übernahme)



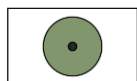
Bestandsgebäude mit Hausnummer



Gebäude, geplant



Bestehende Geländeböschung



Erhaltenswerter Bestandsbaum (quercus rubra)

Vor Beginn aller Maßnahmen sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume durch das Errichten eines Baumschutzzaunes, bzw. Wurzelvorhanges gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Alle am Bau beteiligten Firmen sind entsprechend vor der Geländefreimachung und Bauausführung einzuweisen.

### 2.2 Weitere Hinweise durch Text

#### Pflanzliste

Für heimischen Obstbaumhochstämmen und Laubgehölze sind vorrangig Arten der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

#### Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Esche	Fraxinus excelsior

#### Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

**Großsträucher und Sträucher:**

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Ranker:**

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Thuja/Scheinzypressen-Hecken sind nicht zulässig.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Grundsätzlich sind alle Möglichkeiten für eine örtliche Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anzuzeigen.

Die im Plangebiet vorhandenen Löß- und Verwitterungslehme der oberen Bodenschichten sind als wasserstauende Böden einzustufen und für eine Versickerung nicht geeignet. Die darunterliegenden Hochterrassenschotter bieten grundsätzlich sehr gute Versickerungsmöglichkeiten, sie sind jedoch erst ab 4 - 6 m Tiefe anzutreffen.

Es wird empfohlen, entsprechend tief liegende Sickermulden bzw. Sickerriegolen vorzusehen, um das Niederschlagswasser in die Hochterrassenschotter zu entwässern.

Zu beachten sind hierbei die einschlägigen Regelwerke (DVGW Regelwerk A138). Die Reinigungswirkung des Bodens ist dabei durch entsprechende Durchlässigkeitsbeiwerte zu beachten.

**Altlasten und Bodenschutz**

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

#### **Feuerwehr**

- Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.  
Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV- Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.
- Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 60 m voneinander betragen.
- Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.
- Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 100 mm lichte Weite aufzuweisen.
- Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

#### **Bauschutzbereich Flughafen Laupheim**

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Der Einsatz von Baukränen ist gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Zudem ist mit Fluglärm durch überfliegende Hubschrauber zu rechnen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Stadt Laupheim zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“ in öffentlicher Sitzung am 16.07.2018 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 26.03.2018.

### 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 26.03.2018 und dem textlichen Teil vom 02.07.2018. Beigefügt ist die Begründung vom 02.07.2018.

### 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

### 5 In-Kraft-Treten

Die Satzung zu den örtl. Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“ der Stadt Laupheim treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom **31.07.2018** in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Laupheim, den

**31.07.2018**

  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Gerold Rechle

### 3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

#### 3.1 Dachgestaltung



##### Dachform

Nur Flachdach zulässig.

#### 3.2 Sonstige Festsetzungen

##### Technische Dachaufbauten, Dachausstiege und Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen

Technische Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 2,50m über Traufhöhe und einer Grundfläche von max. 20% der Dachfläche mit einem Mindestabstand zur Attika von 2,50m zulässig. Dachausstiege und Photovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

##### Stellplätze

Für die Anzahl, Situierung und Anordnung von Stellplätzen ist § 37 LBO Baden-Württemberg zu beachten.



## C. BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Auf Grund eines notwendigen Strukturwandels der gesamten Krankenhauslandschaft im Landkreis Biberach erfolgt eine umfassende Neuordnung der Gesundheitsversorgung. Ziel des Landes Baden-Württemberg ist es, medizinische Infrastruktur und Kapazitäten an zentralen Standorten zusammenzufassen, um eine leistungsfähige Versorgung sicher zu stellen. Im Landkreis Biberach wird in diesem Sinne das Klinikum Biberach als Zentralstandort mit weiterer Spezialisierung ausgebaut und die Betriebsstellen Laupheim sowie Riedlingen verkleinert bzw. zu Gesundheitszentren umgebaut.

Auf dem bestehenden Klinikgelände im Nordosten des Stadtgebietes von Laupheim soll im Zuge dieser Umstrukturierung die Bündelung und der Ausbau der Altersmedizin erfolgen: Geplant ist ein Gesundheitszentrum, bestehend aus einem altersmedizinischen Zentrum (Geriatrische Reha, Basis Innere Medizin / Akutgeriatrie, geriatrische Institutsambulanz), einem Wohn-Angebot für betreutes Wohnen, Pflegeheim und Tagespflege, diverse Facharztpraxen sowie therapeutische und medizinische Einrichtungen. Die damit verbundene bauliche Neuordnung mit teilweiser Neubebauung erfordert die 2. Änderung des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Grund I – Änderung und Neufassung“.

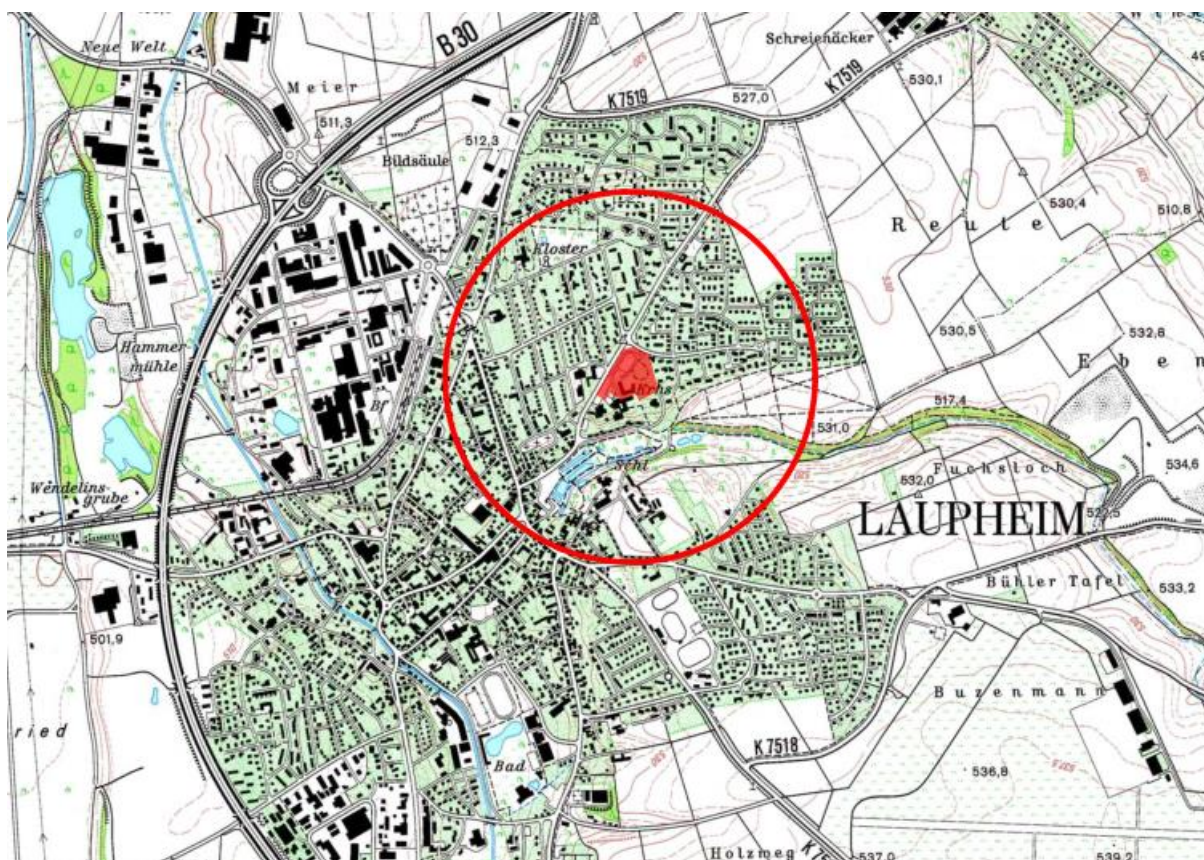


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplans mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst dabei Teile des bestehenden Klinikgeländes mit Bestandsgebäuden, Parkanlagen, Stellplätzen und Zufahrtsbereichen.

Der Umbau des Gesundheitszentrums Laupheim erfolgt dabei in zwei Umbauphasen:

1. Neubau Nordteil (Bauabschnitt 1)

Zunächst wird auf dem bislang nur teilweise als Parkplatz genutzten Grundstücksteil unter Beibehaltung des aktuellen Betriebes ein Neubau für das geriatrische Zentrum mit geriatrischer Reha, Akutstation, Pflegeheim und Facharztzentrum errichtet.

2. Abriss altes Klinikgebäude und Neubau betreutes Wohnen (Bauabschnitt 2)

Nach Bezug des Neubaus und Umsiedlung aller bestehenden Einrichtungen wird das bestehende Klinikgebäude abgerissen und ein Neubau mit Tiefgarage für betreutes Wohnen errichtet.



Abbildung 2: Lageplan Gesundheitszentrum Laupheim (links), Bauabschnitt 1 (Mitte), Bauabschnitt 2 (rechts); architekten BDA mühlich, fink & partner, Ulm

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sowie der Regionalplanung bleiben weitestgehend unberührt, da es sich bei dem vorliegenden Umstrukturierungskonzept und dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“ um die Verlagerung und Anpassung bestehender Kliniknutzung bzw. um entsprechende Anpassung bereits bestehenden Baurechts handelt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Laupheim (Stand 2006) stellt für das Plangebiet bereits eine Fläche Sondergebiet Klinik dar. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt – eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Im Norden, Westen und Osten befinden sich Wohnbauflächen. Im Westen befindet sich zudem eine Fläche für Gebäude und Einrichtungen, die kulturellen Zwecken / Schule dient. Im Süden grenzt eine Parkanlage an das Sondergebiet Klinik.

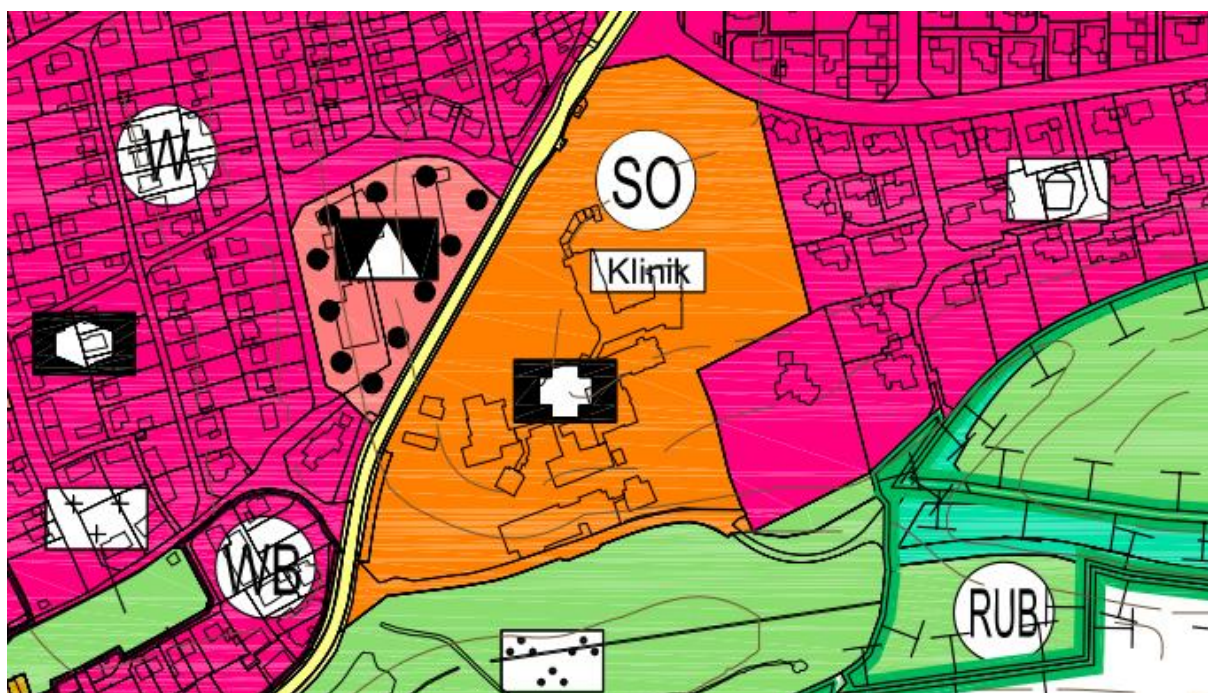


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Laupheim

## 2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Grund I - Änderung und Neufassung“

Der Bebauungsplan „Im Grund I - Änderung und Neufassung“, der Stadt Laupheim aus dem Jahr 1995 mit Bekanntmachung vom 21.12.1995, setzt bereits ein Sondergebiet Krankenhaus sowie ein reines Wohngebiet fest. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Neuordnung der Bauvolumina beziehungsweise um einen Teilneubau handelt, werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen teilweise neu gefasst. Die Zielsetzung, Baurecht für die Einrichtungen der Gesundheitsversorgung zu schaffen, bleibt erhalten.

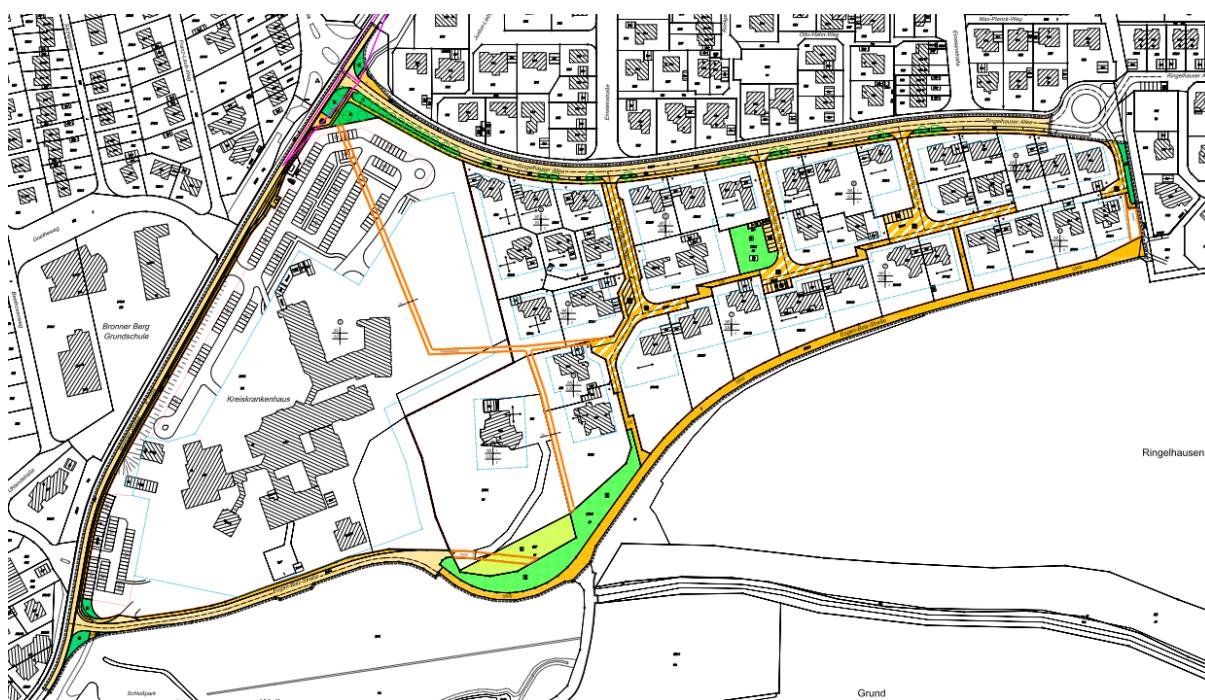


Abbildung 4: Rechtsgültiger Bebauungsplan „Im Grund I Änderung und Neufassung“, 21.12.1995

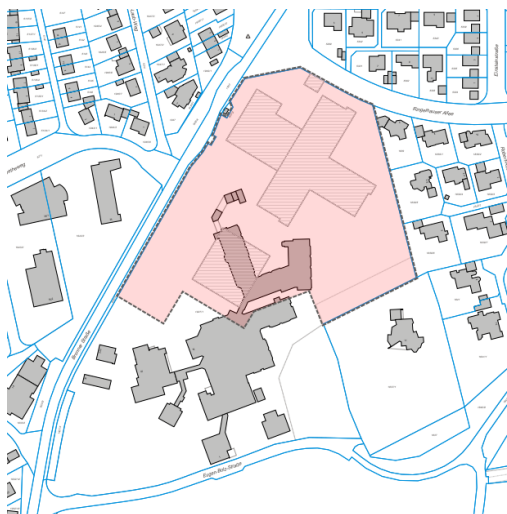


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grund I Änderung 2“

### 3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Im Grund I Änderung 2“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von

der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Vor Beginn des förmlichen Verfahren fand am 26.07.2017 eine informelle Informationsveranstaltung für die von der Planung direkt betroffenen Nachbarn statt, in der die Planungsziele erläutert wurden.

## **4 Das Baugebiet**

### **4.1 Lage und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Grund I Änderung 2“ umfasst eine Fläche von ca. 2,5ha und befindet sich im nordöstlichen Teil der Stadt Laupheim. Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde die alte Krankenhauskapelle als zu erhaltendes Gebäude mit eigenem Geltungsbereich aufgenommen.

Im Norden, Westen und Osten grenzt das Plangebiet an die bestehenden Wohnbauflächen an. Im Westen verläuft die Bronner Straße an deren Westseite sich die Grundschule Bronner Berg befindet. Im Süden grenzt der Schlosspark an das Sondergebiet Klinik an.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ungefähr  $\pm 527,00\text{m}$  ü NN und fällt von Nord nach Südosten um ca. 2m sowie in Richtung Südwesten hin zur Bronner Str. um ca. 1m ab.

### **4.2 Aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit im Westen als Parkplatz und im Nordosten als Parkanlage genutzt. Im Süden befindet sich ein Teil des bestehenden Klinikgebäudes, das nach Erstellung des ersten Bauabschnittes weitest gehend abgerissen werden soll.

Über die Bronner Straße erfolgt die Zufahrt ins Klinikgelände.

### **4.3 Bau- und Bodendenkmäler**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

### **4.4 Erschließung und ÖPNV**

Das gesamte Klinikgelände ist im Westen direkt an die Bronner Straße angebunden. Die Bronner Straße übernimmt eine übergeordnete Funktion und verläuft von Südwesten (Stadtzentrum) nach Nordosten (Brunnenstraße). Eine fußläufige Verbindung an die Eugen-Bolz-Straße ist im Südosten vorhanden.

Die Kreisklinik ist über die Buslinien 227 und 240 an das Netz des ÖPNV angebunden – die Haltestelle ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

Zudem befinden sich in Laupheim die Bahnhöfe Laupheim Stadt (Entfernung zum Plangebiet ca. 1km Luftlinie) sowie Laupheim West die miteinander verbunden sind. Am Bahnhof Laupheim West verkehren Züge nach Stuttgart über Ulm oder nach Lindau über Biberach und Friedrichshafen.

## 5 Planung

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 vor. Weitere relevante Festsetzungen zu den Gebäuden wurden damals nicht getroffen.

Ziel der 2. Änderung ist es, die für die Umstrukturierung notwendigen Bauvorhaben planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll jedoch der Charakter einer lockeren Bebauung in einem parkähnlichen Grundstück mit geringer Grundflächenzahl soweit wie möglich erhalten bleiben. Grundlage der neuen städtebaulichen Konzeption bildet die Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Mühlich, Fink & Partner aus Ulm für das zukünftige Gesundheitszentrum.

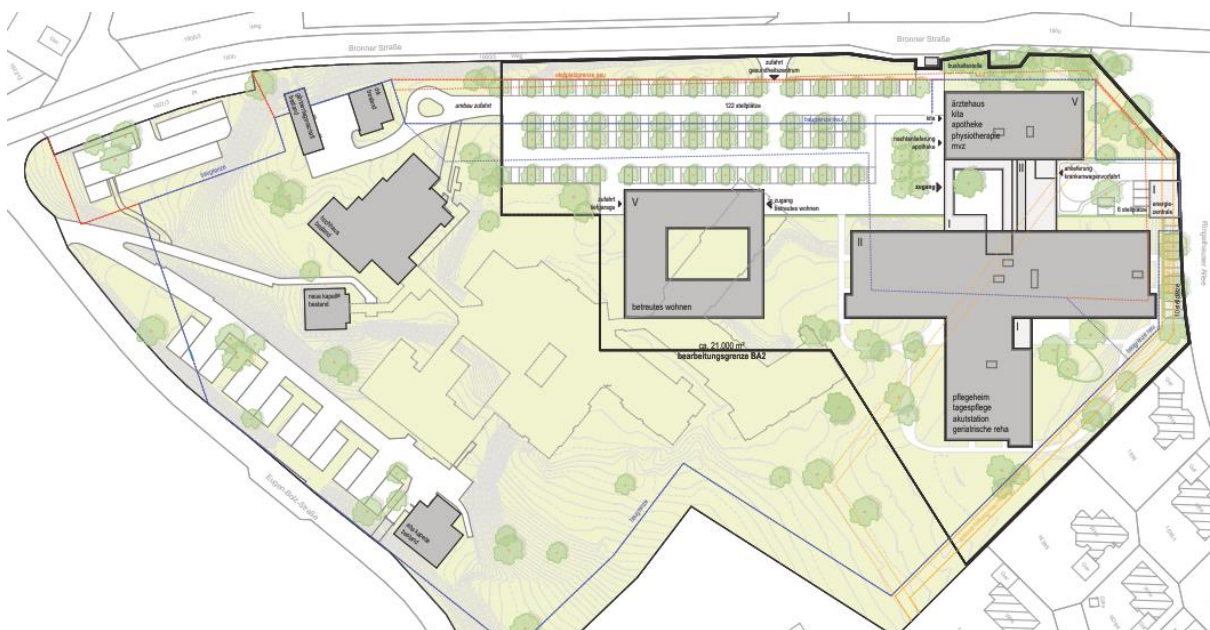


Abbildung 6: Lageplan, Bauabschnitt 2 des Gesundheitszentrums Laupheim (Süden-links, Norden-rechts); architekten BDA mühlich, fink & partner, Ulm

Die bestehenden Baugrenzen werden im nördlichen Teil des Geltungsbereiches an diese bereits vorliegende Planung der Neubebauung angepasst und entsprechend vergrößert. Im Gegenzug werden im südöstlichen Parkgelände bisher zulässige Bauflächen zurückgenommen und damit bestehende, wertvolle Parkflächen / Grünstrukturen dauerhaft gesichert. Die Situierung der Neubauten des ersten

Bauabschnittes soll unter anderem auch die Beibehaltung des Betriebes der Klinik und der bestehenden Pflegeeinrichtung bis zur Umsiedlung der Nutzungen sichern.

Das fünfgeschossige Ärztehaus bildet an der Bronner Straße gelegen einen städtebaulichen Akzent gegenüber der maximal zweigeschossigen Gebäude des geriatrischen Zentrums.

## **6 Festsetzungskonzept**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet Klinikgebiete (SO) festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der bestehende Charakter des Gesundheitszentrums Laupheim fortgeführt werden. Zulässig sind dementsprechend:

1. Gebäude und Anlagen zur medizinischen Versorgung, Pflege, betreutem Wohnen und deren Nebenräume,
2. Ärztehäuser, Apotheken und deren Nebenräume,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebskantinen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
5. Wohngebäude, sofern diese im funktionalen Zusammenhang mit den Klinikgebiet stehen,
6. Tiefgaragen und
7. Gebäude und Nebenlagen, die der Versorgung des Klinikgebietes dienen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden in Zuge der 2. Änderung präzisiert und durch Zuordnung maximaler Nutzungszahlen zu definierten Bauflächen konkretisiert.

Durch diese Festsetzung maximaler Grund- und Geschoßflächen werden die möglichen Baumassen klar definiert. Entsprechend dem geplanten Bauablauf wird die Baufläche in drei Bezugfelder aufgeteilt: im nördlichen Bereich für die Baufläche für das Ärztehaus und für die Bereiche der zweigeschossigen Bebauung des geriatrischen Zentrums sowie in der Mitte des Grundstückes das geplante Gebäude für betreutes Wohnen im 2. Bauabschnitt.

#### Grundflächen:

Ziel der Festsetzung von maximalen Grundflächen anstelle der bisher festgesetzten Verhältniszahl ist, sowohl für die Bauphasen, in denen noch Bestandsgebäude auf dem Gelände verbleiben als auch für

die abschließende Umsetzung des Konzeptes eine klare Definition zu finden. Die zulässige maximale Grundfläche wird dazu bezogen auf das durch die Nutzungskordel abgegrenzte Baufeld gemäß Planzeichnung in Quadratmetern (m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Im Bestand wird die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 mit der bestehenden, parkähnlichen Bebauung aktuell unterschritten. Durch die geplanten Neubauten (ohne Abbruch) im Bauabschnitt 1 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl zeitweise im Vergleich dazu leicht erhöht. Durch den geplanten Abbruch von Gebäudeteilen im Bauabschnitt 2 wird wieder eine GRZ von 0,2 – gerechnet auf das gesamte Flur-Grundstück - erreicht.

Durch den Umbauprozess erfolgt somit eine Verlagerung der Gebäudevolumina auf dem Grundstück, ohne eine nennenswert Nachverdichtung zu verursachen und den Charakter der lockeren Bebauung zu verlieren.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Terrassen im Erdgeschoss (§ 16 Abs. 6 BauNVO), Stellplätze und deren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 je Baufeld überschritten werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und der Versiegelungsgrad insgesamt deutlich unter der Höchstgrenze von 0,8 nach §19 Abs. 4 BauNVO liegt.

#### Geschossflächen:

In gleicher Weise wie die zulässige Grundfläche wird eine zulässige maximale Geschossfläche, bezogen auf das durch die Nutzungskordel abgegrenzte Baufeld in Quadratmetern (m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Damit wird das zulässige Bauvolumen entsprechend der vorliegenden Gebäude-Konzeption definiert.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.

#### Gebäudehöhen:

Es werden absolute Wandhöhen festgesetzt, gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EGmax) bis zur Oberkante der Dachattika, um eine maximale Gebäudehöhe zu definieren.

### **6.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen wie zum Beispiel



Terrassen im Erdgeschoss, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Stellplätze (ST) und unterirdische Stellplätze (TG) innerhalb der Baugrenzen sowie auch innerhalb der Umgrenzungslinien zulässig.

#### **6.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt wie bereits im Bestand weiterhin von der Bronner Straße, die sich im Westen des Plangebietes befindet. Die Anlieferung erfolgt über den nördlich gelegenen Lieferhof von der Ringelhauser Allee.

Von den festgesetzten Zufahrtsbereichen und –breiten kann, in Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Laupheim, ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der vorgesehene alternative Zufahrtsbereich städtebaulich verträglich ist.

Die Radwegeverbindung in Nord-Südrichtung erfolgt weiterhin östlich entlang der Bronner Straße.

#### **6.5 Grünordnung**

Entlang der Bronner Straße ist die Fortführung einer bestehenden Baumallee geplant, um den Alleecharakter zu erhalten.

Auch sollen bestehende Grünstrukturen im Osten des Plangebietes erhalten werden. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schematisch dargestellt. Ins Besondere im Bereich des bestehenden Walls an der Nordostecke des Grundstücks wurde aufgrund der dort aufgefundenen, sensiblen Strukturen die Planung nochmals modifiziert und spezifische Festsetzungen für die Bauphase definiert. Die Eingriffe in den Wall werden durch die Planänderung soweit als möglich minimiert. Der Bauraum wird um ca. 1,50m nach Westen abgerückt und entsprechend reduziert, dass dieser den Umriss des geplanten Neubaus umfasst.

Im neu definierten Bauraum selbst befinden sich überwiegend jungwüchsige Bäume (z.B. im Parkplatzbereich) – die beiden älteren Roteichen östlich außerhalb des Bauraumes wurden als erhaltenswerte Einzelbäume in die Hinweise mit aufgenommen. Hier sind im Zuge der Bauphase entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen, um eine Schädigung der Bäume zu vermeiden.

Die festgesetzten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und können in Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Laupheim durch Zufahrten unterbrochen werden, ins Besondere auch dann, wenn die gekennzeichneten Zufahrtsbereiche erschließungstechnischen Gründen ausnahmsweise verschoben werden müssen und der neu geplante Zufahrtsbereich städtebaulich verträglich ist.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze zu verwenden.

---

## 6.6 Leitungsrechte

Die vorhandene Wasserleitung, die von Südost nach Nordwest verläuft, wird aufgrund des Neubaus an die östliche Geltungsbereichsgrenze verlegt und durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO

Das Baukonzept für die Neubauten des Gesundheitszentrums sieht ebenso wie die Bestandsgebäude Flachdächer vor, die im Sinne einer einheitlichen Gestaltung des Geländes als einzige Dachform zulässig sind.

Dabei sind technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,50m über Traufhöhe und einer Grundfläche von max. 20% der Dachfläche mit einem min. Abstand zur Attika von 2,50m zulässig. Dachausstiege und Photovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

## 6.8 Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Wie unter Punkt 3 der Begründung bereits erläutert, wird das Verfahren vereinfacht und es wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, sodass für den Bebauungsplan keine Eingriffs- Ausgleich- Bilanzierung durchgeführt wird.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung und den potentiell vorkommenden Arten mit insgesamt drei Ortsbegehungen (Mai und Juni 2017 sowie März 2018) Erhebungen für die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt (siehe Anlage – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, LARS consult, vom 06.09.2017 mit Ergänzungen vom 22.03.2018).

Im Zuge der Brutvogelerfassung sowie ergänzender Relevanzbegehungen wurden 2017 die im Geltungsbereich sowie die angrenzend vorkommenden Vogelarten erfasst. Innerhalb des untersuchten Gebiets wurden dabei ausschließlich ubiquitäre Arten festgestellt. Lediglich die Saatkrähenkolonie im Süden des bestehenden Krankenhauskomplexes, mit Ausläufern in den angrenzenden Bäumen des Geltungsbereichs, sind besonders zu berücksichtigen. Ein Vorkommen von besonders geschützten Reptilien-, wie der Zauneidechse oder Amphibienarten kann aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im Geltungsbereich sowie den angrenzenden Störungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Nach Angabe des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) wurde ein großes Vorkommen der FFH-Anhang IV Art Laubfrosch (*Hyla arborea*) im nahe gelegenen Schlosspark sowie in den umliegenden (Privat-) Gärten nachgewiesen. Zu berücksichtigen ist daher, dass angrenzend an die Privatgärten im Osten des Plangebiets im Bereich des angeschütteten Erdwalls ein Vorkommen des Laubfrosches nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wurden für diesen Bereich spezifische Festsetzungen definiert. So dürfen zur Minimierung der Belastung des bestehenden Walls innerhalb des gekennzeichneten Bereiches Bäume (im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28.

Februar) nur mit Forsternteegeräten mit Kranausleger entnommen werden. Im Weiteren dürfen Erdarbeiten und die Entfernung von Wurzelstöcken nur im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni durchgeführt werden.

Eine konkrete Erfassung von Fledermäusen erfolgte zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planung noch nicht. Es ist allerdings aufgrund der zum Teil Park ähnlichen Strukturen davon auszugehen, dass Fledermäuse den Freiraum als Jagdgebiet nutzen. Nach Angabe des NABU wurden Ende der 90er Jahre, in Zusammenarbeit mit dem NABU, im Glockenstuhl der alten Kapelle Fledermausquartiere eingerichtet. Im alten Krankenhausteil wurden die Lüftungsziegel der Dachdeckung ebenfalls durchgängig gemacht um Fledermäusen Unterschlupf zu gewähren. Unter der Flachdachtraufe des neueren Krankenhausteils, der abgerissen werden soll, sind ebenfalls Fledermausquartiere zu vermuten. Geeignete Quartierbäume wurden innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Relevanzbegehungen dagegen nicht gefunden.

Da die Umgestaltung des Klinikgeländes wie eingangs ausgeführt in drei Abschnitten erfolgen wird, kann der Abbruch der derzeit bestehenden Gebäude erst erfolgen, wenn die neuen Gebäude errichtet und in Betrieb genommen sind. Somit ist frühestens Ende 2019 / Anfang 2020 mit dem Abbruch der alten Gebäude zu rechnen. Aus diesem Grund wurde in der Satzung festgesetzt, dass unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB der Abbruch erst erfolgen darf, wenn durch Fachgutachten gegenüber den zuständigen Fachbehörden nachgewiesen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote dem Abbruch nicht entgegenstehen bzw. durch entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch die Integration von Fledermausquartieren an den neuen Gebäuden) kompensiert werden können. Im Weiteren wurde die alte Krankenhauskapelle mit Glockenturm als zu erhaltendes Gebäude festgesetzt.

Bei den Abbrucharbeiten, Baumfällungen und der Baufeldfreimachung ist im Übrigen eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Bereits im Zuge der Entwurfsplanung wurden folgende weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Tatverbotsbestände definiert:

**V1 – Tägliche Arbeitszeitenbeschränkung:**

Während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Ende März bis Ende Oktober, abhängig von der jährlichen Witterung) dürfen die baulichen Maßnahmen nur in den Sonnenstunden von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang durchgeführt werden, auf eine nächtliche Beleuchtung ist zu verzichten. Außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sind aus artenschutzrechtlicher Sicht auch bei Dunkelheit Baumaßnahmen zulässig.

**V2 – Zeitliche Beschränkung des Beginns der Bautätigkeit:**

Viele Vogelarten reagieren empfindlich auf Störungen während der Brutzeit. Dies kann zur Aufgabe der Brut führen. Deshalb sind Bauarbeiten vor Beginn der Brutzeit, also vor dem 1. März, zu beginnen und kontinuierlich während der Brutzeit (bis 31. Juli) fortzuführen. Dadurch wird vermieden, dass es

durch einsetzende Bautätigkeiten während der Brutzeit zu Störungen kommt, die die Tiere zum Verlassen ihres Brutplatzes und damit zur Aufgabe begonnener Bruten zwingt. Sollte eine längere Bauunterbrechung (mehr als 7 Tage) unvermeidbar sein oder der Baubeginn während der Brutzeit (März bis Juli) erfolgen, ist über die Umweltbaubegleitung zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich Brutvögel angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, kann erst nach Abschluss der jeweiligen Brut, jedoch vor Beginn der 2. Brut, die Bautätigkeit wiederaufgenommen werden.

#### V3 – Baumfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Durch die Beseitigung aller Strukturen, die Vögeln als Nistplatz dienen könnten, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, wird eine direkte Zerstörung von besetzten Vogelnestern ausgeschlossen und damit eine Tötung von europarechtlich geschützten Vogelarten vermieden.

#### V4 – Abtransport Schnittgut:

Die gefällten Bäume sowie weiteres anfallendes Schnittgut sind unverzüglich abzutransportieren. Dadurch soll vermieden werden, dass künstlich und unbeabsichtigt angelegte Reisighaufen oder Benjeshecken entstehen, in denen sich Vögel oder auch andere Tiere ansiedeln.

#### V5 - Ausweisung von Schutzbereichen:

Entlang der Eugen-Bolz-Straße, sowie im Bereich des Geländewalls im Nordosten des Grundstücks, dürfen keine Baueinrichtungsflächen zum Liegen kommen. Der südliche Waldbestand innerhalb des Geltungsbereichs und der Grünkorridor im Nordosten des Grundstücks ist während der gesamten Bauphase in ausreichend Abstand mit einem stationären Schutzzaun zu sichern.

#### V6 – Abbrucharbeiten:

Der Abbruch der alten Krankenhausgebäude darf gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst erfolgen, wenn durch Fachgutachten gegenüber den zuständigen Fachbehörden nachgewiesen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote dem Abbruch nicht entgegenstehen bzw. durch entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden können.

Bei den Abbrucharbeiten, Baumfällungen und der Baufeldfreimachung ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Für die spezifische Situation im nordöstlichen Bereich des Plangrundstückes

#### Beispielhafte Erläuterung zur Umsetzung der Maßnahmen V3 – V6 im Rahmen der Umweltbaubegleitung:

Bei Baubeginn müssen im Zuge der Baufeldfreimachung vor den Baumfällungen, Rodungen und Erdarbeiten die betroffenen Flächen, wie z.B. der Wall im Nordosten des Plangrundstücks mit einem Amphibienzaun fachgerecht eingezäunt werden. In Abstimmung mit der Fachbehörde sollte dies möglichst vor Bezug der Winterquartiere, also im September durchgeführt werden. Anschließend werden von Fachpersonal (also im darauffolgenden Zeitraum von September – November) durch mehrmalige Begehungen etwaig vorkommende Individuen, wie z.B. Igel und Amphibien aufgesammelt und außerhalb der Umzäunung und somit außerhalb des Bauraumes umgesetzt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen sowie der artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Zu beachten ist hierbei, wie oben beispielhaft ausgeführt, dass die Maßnahmen, welche teilweise miteinander in Verbindung stehen, frühzeitig in Abstimmung mit der Fachbehörde von Fachpersonal durchgeführt werden.

## **6.9 Lärmimmissionen und – emissionen**

Im Zuge der Überarbeitung des Planentwurfs wurde eine Schalltechnische Untersuchung (emPlan – 03/2018) vorgenommen, welche als Anlage der Begründung beigefügt ist. Die Ergebnisse aus dem Gutachten sind als Festsetzungen in die Planung eingeflossen, sodass insgesamt die Belange des Immissionsschutzes sowohl für die neu geplante Nutzung im Geltungsbereich sowie auch für die relevanten Immissionsorte im Umfeld des Plangebiets beachtet werden können.

Durch das Gutachten und unter Beachtung der damit verbundenen Festsetzungen ist einerseits nachgewiesen, dass:

- es zu keinen Beeinträchtigungen im Betrieb des neu geplanten Gesundheitszentrums und der darin vorgesehenen Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt und dass es im Weiteren
- bei allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets durch den Betrieb des Gesundheitszentrums mit Anlieferung und Parkplatz zu keinen relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW – abgestellt auf den jeweiligen Gebietstyp) kommen wird.  
Dies wäre im Übrigen auch dann der Fall, wenn der bestehende Wall im Nordosten des Plangebiets vollständig entfernt werden würde und wenn die im Planentwurf vorgesehenen und erst im Zuge der Überarbeitung wieder entfallenen Stellplätze an der Ringelhauser Straße realisiert werden würden.

### **6.9.1 Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es erforderlich, alle Möglichkeiten aktiver Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen und in die Abwägung zur Anordnung passiver Maßnahmen einzustellen:

#### Gebietsausweisung

Die Änderung der Gebietsausweisung (z.B. MK) wäre hier nicht zielführend, zumal die Innenraumpegel bei den vorgesehenen Nutzungen für Wohn- und Aufenthaltsräume unabhängig vom Gebietstyp einzuhalten wären.

#### Abrücken der Bebauung

Durch ein Abrücken der Bebauung von den relevanten Lärmquellen – hier im Wesentlichen die Bronner Straße – könnten die Lärmeinwirkungen auf die neu geplanten Baukörper reduziert werden. Hier jedoch aufzuführen, dass es noch im Bereich der über 40m weit entfernten geplanten Fassade des

südlichen Baukörpers ins Besondere nachts noch zu Überschreitungen der Richtwerte kommen würde, sodass sich die Bebaubarkeit des Grundstücks unter Beachtung dieses Aspektes auf eine Fläche im Osten des Plangebiets unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung beschränken würde. Das Vorhaben mit den geplanten Nutzungen und dem erforderlichen Bauvolumen wäre dann kaum mehr realisierbar.

#### Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten bei den angrenzenden Straßen

Eine Verringerung der Lärmkulisse könnte durch eine Geschwindigkeitsreduzierung z.B. auf 30 km/h z.B. im Bereich der stärker befahrenen Bronner Straße erreicht werden – grundsätzlich wären solche Maßnahmen im Stadtgebiet zu begrüßen. Dies stößt aber regelmäßig auf verkehrsordnungsrechtliche Schwierigkeiten, weil diese Anordnungen immer in einem größeren, zusammenhängenden Straßenabschnitt untersucht und umgesetzt werden müssen. Es ist somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich (und vermutlich auch nicht sinnvoll), einen isolierten Bereich einer Straße auf 30 km/h zu reduzieren und es kann auch nicht langfristig sichergestellt werden, dass diese Anordnung aufrecht erhalten bleibt, wenn sich äußere Parameter und Anforderungen an die jeweilige Straße verändern. Aus diesem Grund wurde bei den Untersuchungen eine Geschwindigkeit von 50km/h rechnerisch zum Ansatz gebracht.

#### Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge:

Ein Eingriff in die angrenzenden Straßen war zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Planung nicht vorgesehen und wurde somit nicht zum Ansatz gebracht. Grundsätzlich ist der Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge (sog. „Flüsterasphalt“) jedoch denkbar. Auch wenn nach heutigem Wissenstand der Flüsterasphalt aufgrund seiner größeren Offenporigkeit einen erhöhten Instandhaltungsaufwand (Frostschäden / LKW – Erschütterungen) erfordert und die langfristige Schalldämmeigenschaft nicht vollständig gewährleistet wird, weil sich der Schalldämmeffekt durch mechanische Belastung und Verschmutzung der Asphaltdecke reduzieren kann, können solche Überlegungen im Stadtgebiet grundsätzlich unternommen werden – bei der gegenständlichen Darstellung wurde dieser jedoch noch nicht zum Ansatz gebracht.

#### Errichtung von Schallschutzwänden:

Wie im Schallgutachten auf Seite 13 ausgeführt, kämen Schallschutzwände zur Einhaltung der Orientierungswerte dem Grunde nach am Nordwestlichen Rand des Plangebiets in Betracht. Allerdings erscheint dort der Bau einer Schallschutzwand mit signifikanten Minderungsmaß kaum möglich. Der höchste Effekt ergäbe sich bei Errichtung einer Wand mit entsprechenden Überstandslängen. Damit läge die Wand insbesondere im Südwesten deutlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets, was entsprechend zu berücksichtigen wäre. Wesentlich ist jedoch, dass eine durchgehende Schallschutzwand vor dem Hintergrund der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung des Parkplatzes bzw. die des Ärztehauses nicht möglich ist, so dass die Wirksamkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme erheblich reduziert wäre. Unabhängig hiervon würden zum Schutz der geplanten Nutzungen auch in den oberen Geschoßen, Wandhöhen von mehr als 8 m ü. GOK erforderlich werden.

Abgesehen von baurechtlichen bzw. –technischen Zwangspunkten oder aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erscheint eine Wand in der erforderlichen Lage und Höhe auch aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Insgesamt kann somit zusammengefasst werden, dass unter Abwägung aller städtebaulichen und technischen Auswirkungen aktive Schallschutzmaßnahmen bei der gegenständlichen Planung nicht angesetzt werden können.

### **6.9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Wie bereits ausgeführt, sind die Auswirkungen von schädlichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet durch passive Maßnahmen an den künftigen Gebäudefassaden zu bewältigen. Diese wurden in der Planzeichnung sowie bei den textlichen Festsetzungen unter Ziff. A.1.6 der Satzung unter Beachtung der Empfehlungen aus dem Schallgutachten definiert.

Im Wesentlichen lässt sich die Emissionsproblematik bei den kritischen Fassaden im Westen und Norden des Plangebiets durch entsprechende interne Zonierungen der Grundrisse (keine Schlafräume an diesen Fassaden) bewältigen. Nur wenn dies aus organisatorischen Gründen nicht möglich ist, dürfen entsprechende Räume unter Verwendung von technischen Lüftungsgeräten dort angeordnet werden.

Weiterhin sind auch die Außenbauteile entsprechend den anstehenden Lärmpegelbereichen auszugestalten. Ausgenommen von den drei in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden mit Lärmpegelbereich IV im Westen und Norden ist im Plangebiet durchgängig von Lärmpegelbereich III auszugehen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

### **6.9.3 Schallemissionen**

Aus dem zum Zeitpunkt der Planung vorliegenden Betriebskonzept mit Parkierung, Anlieferung mit Verladetätigkeiten, Schichtbetrieb sowie den geplanten technischen Anlagen (z.B. Lüftungseinrichtungen) wurden die Schallemissionen tags und nachts auf die angrenzenden maßgeblichen Immissionsorte simuliert. Insgesamt wurden im Umfeld 6 Immissionsorte untersucht. Der im Nordwesten des Plangebiets befindliche Wall wurde hierbei nicht als etwaige schallmindernde Maßnahmen berücksichtigt.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass selbst wenn der Parkplatz im Norden an der Ringelhauser Straße realisiert werden würde, die zulässigen Immissionsrichtwerte auf Basis der getroffenen Ansätze um wenigsten 2,5 dB(A) am Tag und 2,4 dB(A) in der Nacht unterschritten werden.

## **7 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden“ (BauGB Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz zu nennen:

- Nutzung einer innerstädtischen Fläche (Innenentwicklung) mit Anschluss an bestehende Erschließungssysteme
- Ausführung kompakter Baukörper mit sehr gutem Verhältnis der Hüllfläche im Vergleich zur Nutzfläche
- Zentrale Wärmeversorgung

## **8 Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung, Bodenschutz**

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Brauchwasser kann durch die kommunalen Versorgungsbetriebe sichergestellt werden.

### Schmutzwasser

Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Sammelkläranlage Laupheim zuzuleiten. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll bei der erneuten Bebauung eines Grundstücks die Entstehung von Mischwasser vermieden werden.

### Niederschlagswasser

Wie in den Hinweisen unter Ziff. A.2.2 ausgeführt, sind im Plangebiet alle Möglichkeiten für eine örtliche Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anzuzeigen.

Die im Plangebiet vorhandenen Löß- und Verwitterungslehme der oberen Bodenschichten sind als wasserstauende Böden einzustufen und für eine Versickerung nicht geeignet. Die darunterliegenden Hochterrassenschotter bieten jedoch grundsätzlich sehr gute Versickerungsmöglichkeiten, sie sind jedoch erst ab 4 - 6 m Tiefe anzutreffen.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wird daher empfohlen, entsprechend tief liegende Sickermulden bzw. Sickerrigolen vorzusehen, um das Niederschlagswasser in die Hochterrassenschotter zu entwässern.

Zu beachten sind hierbei die einschlägigen Regelwerke (DVGW Regelwerk A138). Die Reinigungswirkung des Bodens ist dabei durch entsprechende Durchlässigkeitsbeiwerte zu beachten.



### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunalen Entsorgungsunternehmen. Im Zuge der weiteren Planungen ist auf ausreichend große, an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Sammelplätze zu achten.

### Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Altlasten im Boden sind nicht bekannt.

## 9 Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung emPlan 03/2018
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) LARS consult 06.09.2017/ ergänzt 26.03.2018

### **Ausfertigung:**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung "Im Grund I Änderung 2" - nach §13a BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 33), der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften vom 02.07.2018 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 26.03.2018 dem Stadtratsbeschluss vom 16.07.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 23.07.2018

  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Gerold Rechle

