STADT BAD DÜRRHEIM

04 Teil 1 Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Klinik Limberger“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhm
BRESCH HENNE
MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Klinik Limberger“

Projekt-Nr.

22046

Bearbeiter

Dipl.-Ing. (TU), R. Bertram

Interne Prüfung: DW, 21.07.2022

Datum

10.11.2022

Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg i. Br.

fon 0761 766969-80

fax 07251 98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 2

2.1. Standortalternativenprüfung 2

2.2. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

2.3. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

2.3.1 Nutzungen 4

2.3.2 Erschließung 4

2.3.3 Ver- und Entsorgung 4

2.3.4 Immissionen 4

2.3.5 Kampfmittel 5

2.3.6 Impressionen Plangebiet 5

3. Übergeordnete Vorgaben 6

3.1. Regionalplanung 6

3.2. Flächennutzungsplan 8

3.3. Bestehende Bebauungspläne oder Baurechte 8

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete – Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben 9

3.4.1 NATURA 2000-Gebiete 9

3.4.2 Gesetzlich geschützte Biotope 10

3.4.3 Biotopverbund 10

3.4.4 Naturpark Südschwarzwald 10

4. Verfahren 12

5. Planungskonzept 12

5.1. Art und Umfang des Vorhabens 12

5.2. Bebauungskonzept 13

5.3. Verkehrserschließung 14

5.4. Ver- und Entsorgung 14

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 14

6.1. Art der baulichen Nutzung 14

6.2. Maß der baulichen Nutzung 15

6.2.1 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen 15

6.2.2 Grundflächenzahl 15

6.3. Bauweise 16

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen 16

6.5. Stellplätze, Garagen und Carports ... 16
6.6. Verkehrsflächen ... 17
6.7. Versorgungsflächen ... 17
6.8. Führung von Versorgungsanlagen- und -leitungen ... 17
6.9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser ... 17
6.10. Grünflächen | „Klinikgarten“ ... 17
6.11. Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ... 18
6.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 18
6.12.1 Dachbegrünung ... 18
6.12.2 Fassadenbegrünung ... 18
6.12.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung ... 19
6.12.4 Extensive Gestaltung der Grünflächen ... 19
6.12.5 Anlage einer Teichanlage ... 19
6.12.6 Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen ... 19
6.13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 19
6.14. Flächen für Gemeinschaftsanlagen ... 20
6.15. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ... 20
6.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ... 20
6.17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 20
6.18. Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ... 21

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften ... 21
7.1. Äußere Gestalt von Dächern ... 21
7.2. Werbeanlagen ... 22
7.3. Grundstücksgestaltung ... 22
7.3.1 Einfriedungen ... 22
7.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen ... 22

8. Flächenbilanz ... 22

Abbildungsverzeichnis ... Seite

Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Dürrheim. ... 3
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. ... 3
Abb. 3: Blick auf das Plangebiet (Wiese) ... 5
Abb. 4: Blick auf das Plangebiet, im Hintergrund „Sportcharlet“ ... 6

Abb. 5: Luisenstraße mit einseitigem Fußweg und altem Baumbestand 6
Abb. 6: Auszug aus Strukturkarte Regionalplan Entwurf Schwarzwald-Baar-Heuberg. 7
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürrheim..... 8
Abb. 8: Geltungsbereich bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne. 9
Abb. 9: Kartenübersicht der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte. 11
Abb. 10: Überschwemmungsgebiete. 11
Abb. 11: Umweltbericht - Grünordnungsplan (GOP)..... 21

Tabellenverzeichnis **Seite**

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich 22

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Limberger Verwaltungs-GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau einer Klinik als Ersatz für den bestehenden, unmittelbar an den Vorhabenstandort angrenzenden Standort in Bad Dürrheim. 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. Das Vorhaben wird von der Stadt Dürrheim städtebaulich ausdrücklich unterstützt, zumal es der allgemeinen medizinischen Versorgung der Bevölkerung dient.

Die heutige Klinik Limberger wurde am jetzigen Standort in der Hammerbühlstraße im Jahr 1976 eröffnet und danach in mehreren Bauabschnitten erweitert und saniert. Die letzte große Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahme fand in den Jahren 1994 – 1996 statt. Seither haben sich die inhaltlichen Anforderungen an die Rehabilitation durchgreifend verändert. In den letzten 20 Jahren ist die Zahl der Patienten mit Bewegungseinschränkungen nach einem operativen Eingriff im Akutkrankenhaus sehr stark angestiegen. Während in den 90er Jahren ca. 20% der Patienten zu einer Anschlussrehabilitation in der Klinik waren, sind es heute rund 80%. Daraus ergeben sich auch erheblich gestiegene Anforderungen an eine behindertengerechte und barrierefreie Ausstattung der gesamten Einrichtungen. Zudem ist der allgemeine Komfortanspruch der Patienten gestiegen. Hauptproblematik bei den heutigen Bestandsgebäuden ist auch die räumliche Verteilung der Funktionsräume für Ärzte, Pflege und Therapie. Aufgrund der zahlreichen An- und Umbaumaßnahmen der letzten Jahrzehnte führt die Raumauf- und -umverteilung im bestehenden Klinikgebäude zu sehr ineffizienten Prozessabläufen. Um einen den heutigen Anforderungen genügenden Standard zu erreichen, müssten die räumlichen Gegebenheiten in der Klinik mit einem großen Eingriff in die Gebäudestruktur geändert werden, was während des laufenden Betriebs nicht möglich ist. Ein solcher Eingriff wäre nur bei einer Stilllegung des Betriebs für ca. 2 Jahre möglich, was wirtschaftlich für den Betreiber nicht darstellbar wäre.

Deshalb beabsichtigt die Vorhabenträgerin einen Klinikneubau unmittelbar südlich der bisherigen Klinik auf der Westseite der Luisenstraße zu realisieren. Damit kann ein Gesamtkonzept geschaffen werden, das den modernen Anforderungen für Patienten und Personal gerecht wird, optimale Prozessabläufe gewährleistet und letztlich auch den Bestand des heutigen Standorts insgesamt zukunftsfähig und nachhaltig ausrichtet. Der Altbau der Klinik soll nach dem Umzug saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Klinik Limberger“ ist somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und den Neubau einer Klinik zu ermöglichen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen, zeitgemäßen Rehabilitationsklinikums 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“. Das Vorhaben fügt sich am vorgesehenen Standort nahtlos in diesen Kontext ein und bedeutet eine hohe Attraktivitätssteigerung für die Stadt insgesamt. Städtebaulich wird am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt eine neue und verbesserte Eingangssituation geschaffen, die den Eingang hinsichtlich Gebäudekubatur, Gebäudehöhe und Gebäudenutzung neu prägen und sich angemessen in die bestehenden nachbarlichen Nutzungen einfügen soll.

2. Geltungsbereich

2.1. Standortalternativenprüfung

Zur Findung eines optimalen Erweiterungsstandorts nach betrieblichen Gesichtspunkten wurde eine Standortalternativenprüfung von der Vorhabenträgerin selbst durchgeführt. Dabei wurden drei Standortalternativen (südlich Sportcharlet, Hüttenbühl und Areal Hohenbaden) anhand festgelegter Kriterien bewertet und gegeneinander abgewogen. Die Abwägung hatte zum Ergebnis, dass der Standort „südlich Sportcharlet“ aus betrieblicher Sicht am besten geeignet ist.

2.2. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das unbebaute Plangebiet 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. Die Fläche wurde bis 2014 als Golfplatz genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung 2015 wurde sie landwirtschaftlich genutzt.

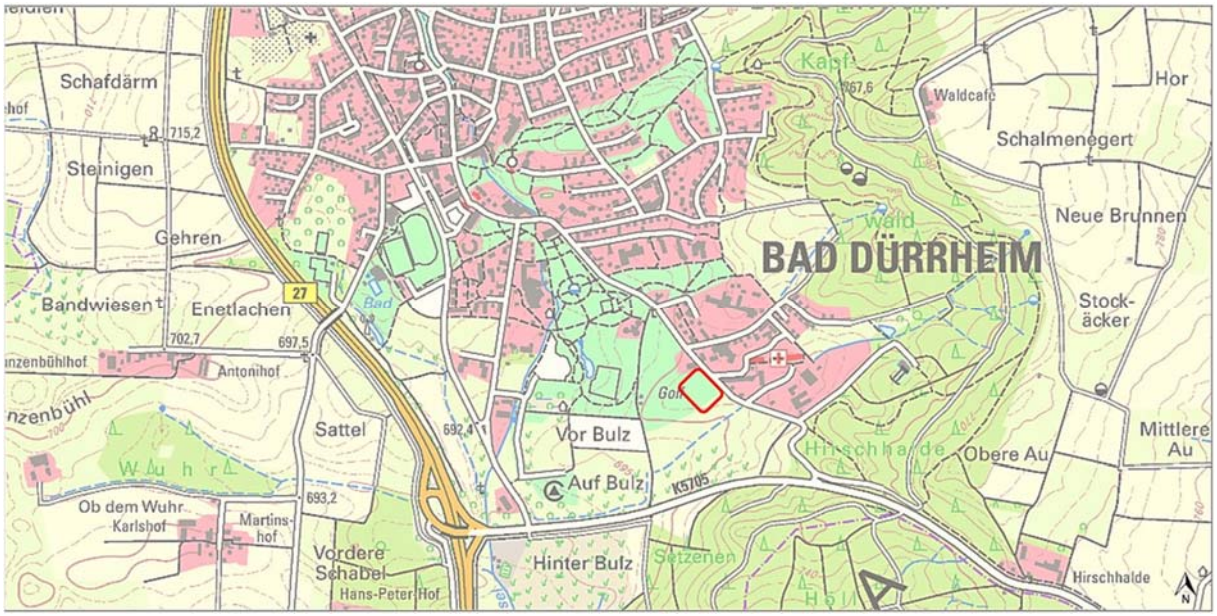

Abb. 1: Lage des Plangebiets in Bad Dürrheim.
(Quelle: MLW BW, 2022)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke mit den Nummern 2820 und 2831 der Gemarkung Bad Dürrheim. Sie umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha.

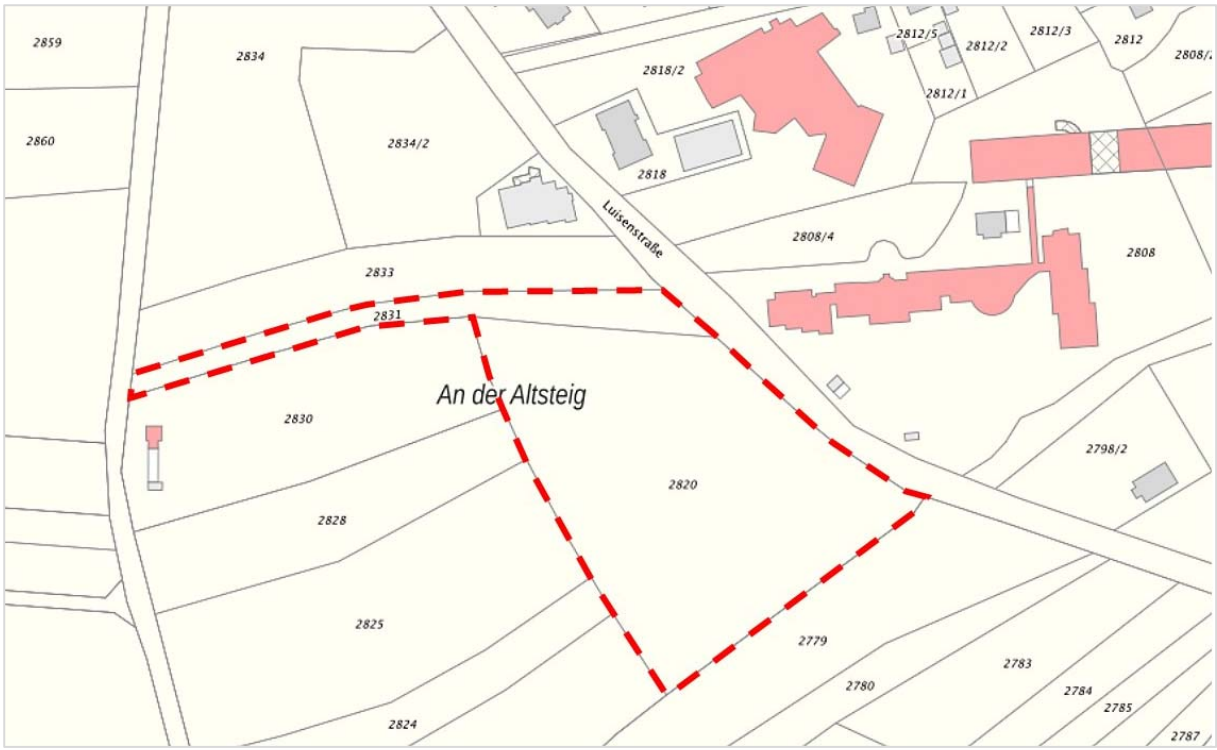

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: LGL BW, 2022)

2.3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Vorhaben liegt am Rand des südlichen Siedlungsbereichs Bad Dürrheims westseitig der Luisenstraße. Die unbebaute Fläche dient heute der landwirtschaftlichen Wiesennutzung und wird rechtzeitig vor Baubeginn endpachtet. Gebäudekörper schließen sich im Norden und

Osten des Plangebiets an. Westlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.3.1 Nutzungen

Als Nutzungen schließen nördlich ein Sporthotel, westlich auf der anderen Seite der Luisenstraße das Klinikgebäude „Luisenheim“ sowie hieran nördlich angrenzend das bisherige Klinikgebäude „Limberger“ in der Hammerbühlstraße an. Noch weiter nördlich schließt sich dann das erste von weiteren Wohngebäuden auf der Ostseite der Luisenstraße an. Westlich und südlich wird das neue Klinikgebäude den neuen Siedlungsabschluss bilden. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sollen sich die neuen Gebäude zur „Rehabilitationsnutzung“ städtebaulich in die vorhandenen baulichen Nutzungen einfügen, ohne dass hiervon nachbarschaftliche Spannungen zu erwarten sind.

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen liegen nach Auskunft der untere Bodenschutzbehörde beim Schwarzwald-Baar-Kreis nicht vor.

Bodendenkmale sind nach Überprüfung der Denkmalbehörde im Gebietsbereich nicht bekannt.

Der in Bad Dürrheim aufgrund der Solegewinnung untergehende Bergbau berührt den Vorhabenstandort nicht.

2.3.2 Erschließung

Der Standort ist an die Luisenstraße und weiter über die K5705 angebunden. Derzeit besteht auf Höhe der geplanten neuen Klinik an der Luisenstraße ein Fußweg. Radfahrer fahren auf der Straße. Eine Bushaltestelle ist bisher nicht vorhanden.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets mit den vorgesehenen Nutzungen ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gegeben.

Im Plangebiet liegen im Flst. Nr. 2820 sowie entlang der Grenze zum Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 2779 unterirdische 20 kV-Starkstromleitungen sowie im Flurstück 2820 zwei Abwasserleitungen und vier Abwasserschächte der Stadt Bad Dürrheim. Darüber hinaus liegt in der Luisenstraße eine Wasserleitung der Stadt Bad Dürrheim. Die grundsätzliche Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gesichert.

2.3.4 Immissionen

Potenzielle, auf das Klinikum einwirkende Lärmimmissionen sind außer von dem klinikeigenen Parkhaus mit insgesamt 64 Stellplätzen, von Aggregaten, Lüftungen etc. sowie aufgrund von Verkehrslärm der Kreisstraße 4705, kaum zu erwarten. Umgekehrt sind aber auch die vom

neuen Klinikum ausgehenden Emissionen auf die vorhanden benachbarten Nutzungen wie „Sportcharlet“ und weiter entfernte Wohnhäuser zu betrachten.

Zur Bewertung der Emissions- und Immissionssituation aufgrund der „neuen Kliniknutzung“, wird deshalb eine diese Sachverhalte bewertende Lärmuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung lag zur Durchführung der frühzeitigen Anhörungen noch nicht vor.

2.3.5 Kampfmittel

Ein Antrag zur Kampfmitteluntersuchung wurde bereits beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) durch die Stadt gestellt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage der Planung zur Verfügung stehen.

2.3.6 Impressionen Plangebiet

Abb. 3: Blick auf das Plangebiet (Wiese)
Foto bhm

Abb. 4: Blick auf das Plangebiet, im Hintergrund „Sportcharlet“
Foto bhm

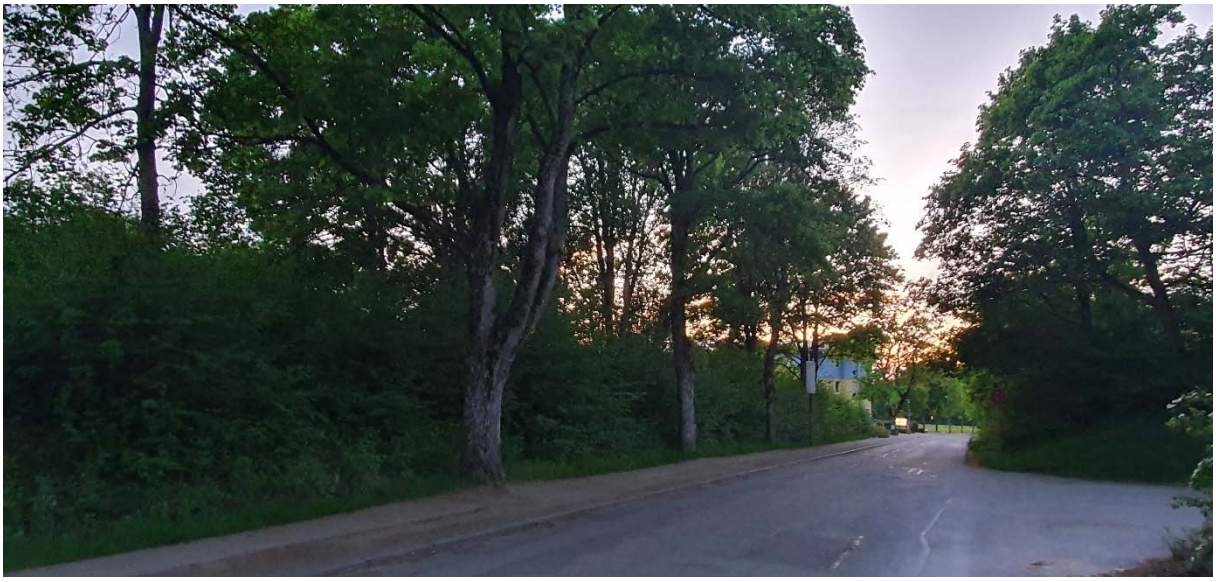

Abb. 5: Luisenstraße mit einseitigem Fußweg und altem Baumbestand
Foto bhm.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgelegt. Die Stadt Bad Dürrheim ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 nach Punkt 2.1.4 (Z = Ziel) noch als Kleinzentrum ausgewiesen, wurde inzwischen aber als Unterzentrum neu festgelegt. Der derzeitige Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans enthält bereits diese Heraufzonung. Die Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und

Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie für ihren Verflechtungsbereich den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf der Grundversorgung decken können.

Bad Dürrheim ist dem Mittelbereich Villingen-Schwenningen zugeordnet. Darüber hinaus liegt die Stadt nach dem Entwurf der Regionalplanfortschreibung auf verschiedenen Landesentwicklungsachsen der Gesamtachse „Villingen-Schwenningen - Bad Dürrheim – Donaueschingen“.

Darüber hinaus ist Bad Dürrheim als Touristisches Zentrum festgelegt (Punkt 2.6 - G = Grundsatz). Diese Zentren sollen so weiterentwickelt werden, dass das Erholungs- und Freizeitpotenzial der Region in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien- und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden kann. In diesem Zusammenhang ordnet der Regionalplan die Stadt Bad Dürrheim entsprechend ihres Prädikats als „Soleheilbad und Heilklimatischen Kurort“ ein. Bad-Dürrheim-Öfingen ist darüber hinaus Erholungsort.

In Bad Dürrheim bestehen Bergbauberechtigungen nach dem Bundesberggesetz zur Gewinnung von Steinsalz (Sole), die auch regionalplanerisch festgelegt sind.
Das Vorhaben entspricht damit vollumfänglich den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans. Mit der Schaffung von Baurecht zur Erweiterung des Klinikstandortes wird die Zielsetzung des Regionalplans darüber hinaus unmittelbar verfolgt und umgesetzt.

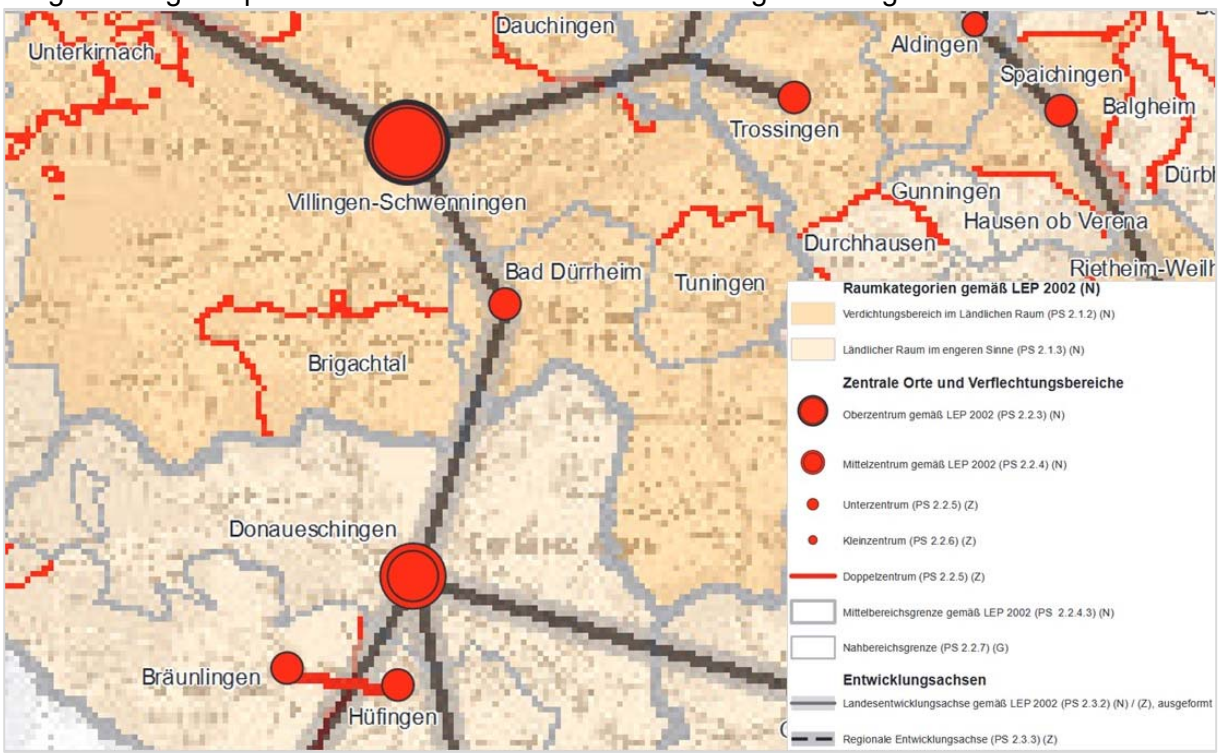

Abb. 6: Auszug aus Strukturkarte Regionalplan Entwurf Schwarzwald-Baar-Heuberg.
(Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2022)

Im aktuellen Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt der Geltungsbereich in einer „sonstigen landwirtschaftlichen Nutzfläche“.

Diese Vorgabe des Regionalplanes steht der Entwicklung einer „Sonderbaufläche Klinik“ des Flächennutzungsplans bzw. eines „Sondergebiets Klinik“ des Bebauungsplans grundsätzlich nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan von 1998 stellt das Vorhabengebiet als „Sondergebiet Kur/ Klinik“ - Planung dar. Das Vorhaben „Klinik Limberger“ gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürrheim.
(Quelle: Stadt Bad Dürrheim, 1998)

3.3. Bestehende Bebauungspläne oder Baurechte

Für das Plangebiet selbst bestehen keine Bebauungspläne. Es besteht eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Golf-Übungsanlage aus dem Jahr 1999. Da diese Nutzung 2015 eingestellt und nicht wieder aufgenommen wurde, ist die Baugenehmigung erloschen.

An das Plangebiet angrenzend bestehen folgende Bebauungspläne: Ostseitig der Luisenstraße der Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Luisenklinik“ aus dem Jahr 1996, nördlich angrenzend der Bebauungsplan „Luisenstraße“ aus dem Jahr 1989 sowie ebenfalls nördlich angrenzend der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Luisenstraße/ Sport-Charlet“ aus dem Jahr 2001. Westseitig der Luisenstraße ist lediglich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Luisenstraße/ Sport-Charlet“ umgesetzt worden, der ein Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), insbesondere für Ferienwohnungen (Appartements), die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, festsetzt.

Abb. 8: Geltungsbereich bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne.
(Quelle: LRA Schwarzwald-Baar-Kreis, 2022)

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete – Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben

3.4.1 NATURA 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und dessen Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete oder Biotope, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können.

Die Hochebene zwischen Schwarzwald und Schwäbischen Alb mit Grünland-geprägten Niederungen an Brigach, Breg und Donau ist mit der Wutach und der Baaralb eines der wichtigsten Brutzentren des Rot- und Schwarzmilan. Daneben haben in den Feuchtwiesen Braunkehlchen und Wachtelkönig bedeutende Brutvorkommen. In den Stillgewässern der Moore brütet die Krickente. Für zahlreiche Arten des Grün- und Offenlandes stellt die Baar ein wichtiges Durchzugs- und Überwinterungsgebiet dar (z.B. Limikolen, Kornweihe, Silberreiher, Kleinenten, Raubwürger). Das Plangebiet liegt mehr als 200 m von der nächstgelegene Grenze des EU-Vogelschutzgebiets (EU-VSG) Baar in südlicher Richtung entfernt.

Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der K5705 (Hochemmigerstraße) und der Kurpark sind zwar als Nahrungshabitat für die Zielarten Rot- und Schwarzmilan einzustufen. Allerdings bestehen auf östlich und westlich ausgedehnte landwirtschaftliche Bereiche, die vergleichbare Qualität aufweisen. Die genannten Bodenbrüter der Zielarten, Braunkehlchen und Wachtelkönig, bevorzugen eher frischere Wiesen. Auch erfolgen durch das Wegenetz, ergänzt durch Trampelpfade durch die Wiesen, regelmäßige Störungen durch Spaziergänger, z.T. mit freilaufenden Hunden. Dementsprechend sind keine Vorkommen dieser Arten bekannt (vgl. auch Kap. 3 des Umweltberichts „Artenschutz“).

3.4.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Die nächstgelegenen geschützten Feuchtbiotope an der Stillen Musel im Westen sind lediglich mit dem südlich des Gebietes verlaufenden Teufenlosgraben in Verbindung. Solange dessen Wasserführung und –qualität nicht verschlechtert wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Das ca. 760m² große Gehölz in der NO-Ecke des Plangebietes ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich nicht als geschütztes Biotop ausgewiesen, hat aber eine vergleichbare Qualität. Aufgrund der Einmündung des öffentlichen Fuß- und Radweges und der geplanten Klinikzufahrt muss das Gehölz zu ca. 60% entfernt werden. Ebenfalls geschützt ist die artenreiche Flachland-Mähwiese (vgl. Anlage 2 Biotopdatenblatt Flachlandmähwiesen) mit einer Flächengröße von 11.870m².

3.4.3 Biotopverbund

Gemäß §22 NatSchG wird in Baden-Württemberg auf der Grundlage des „Fachplans Landesweiter Biotopverbund“ einschließlich des „Generalwildwegeplans“ ein Netz räumlich und funktional verbundener Biotope geschaffen, das bis zum Jahr 2023 mindestens 10 Prozent Offenland und bis zum Jahr 2027 mindestens 13 Prozent Offenland der Landesfläche umfassen soll. Ziel ist es, den Biotopverbund bis zum Jahr 2030 auf mindestens 15 Prozent Offenland der Landesfläche auszubauen. Alle öffentlichen Planungsträger, so auch die Bauleitplanung haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nicht im landesweiten Fachplan. Allerdings stellt der Teufenlosgraben – soweit er noch einen offenen Verlauf aufweist – ein Verbindungselement zu den westlich gelegenen Feuchtbiotopen einerseits, als auch zum Kapfwald dar. Die Öffnung des verdolten Abschnittes ist im Rahmen des Bebauungsplans „Hohenbaden“ vorgesehen.

3.4.4 Naturpark Südschwarzwald

Der Status "Naturpark" ist eine Schutzkategorie, die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 27 verankert ist, zum Schutz von Gebieten mit besonderer Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Zugleich steht eine nachhaltige und naturverträgliche Entwicklung der Region als Erholungslandschaft im Vordergrund. Naturparke werden als großräumige Gebiete definiert, die als vorbildliche Erholungslandschaften weiterzuentwickeln und zu pflegen sind. Die naturnahe und nachhaltige Entwicklung des Gebietes soll gefördert werden, das heißt Ökologie, Wirtschaft und die sozialen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden.

Die geplante Reha-Klinik dient in erster Linie der Rekonvaleszenz und Erholung. Die direkt in der Nähe gelegenen Kureinrichtungen von Bad Dürrheim sowie die Nähe des Waldes zur Naherholung haben daher eine hohe Standortqualität für die geplante Einrichtung. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umfeld (weitere Kliniken, Kurpark) ist durch die geplante Nutzung nicht in erheblichem Umfang zu erwarten (geringe Verkehrszunahme durch die Klinik auf der Luisenstraße).

Abb. 9: Kartenübersicht der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte.
(Quelle: LUBW, 2022)

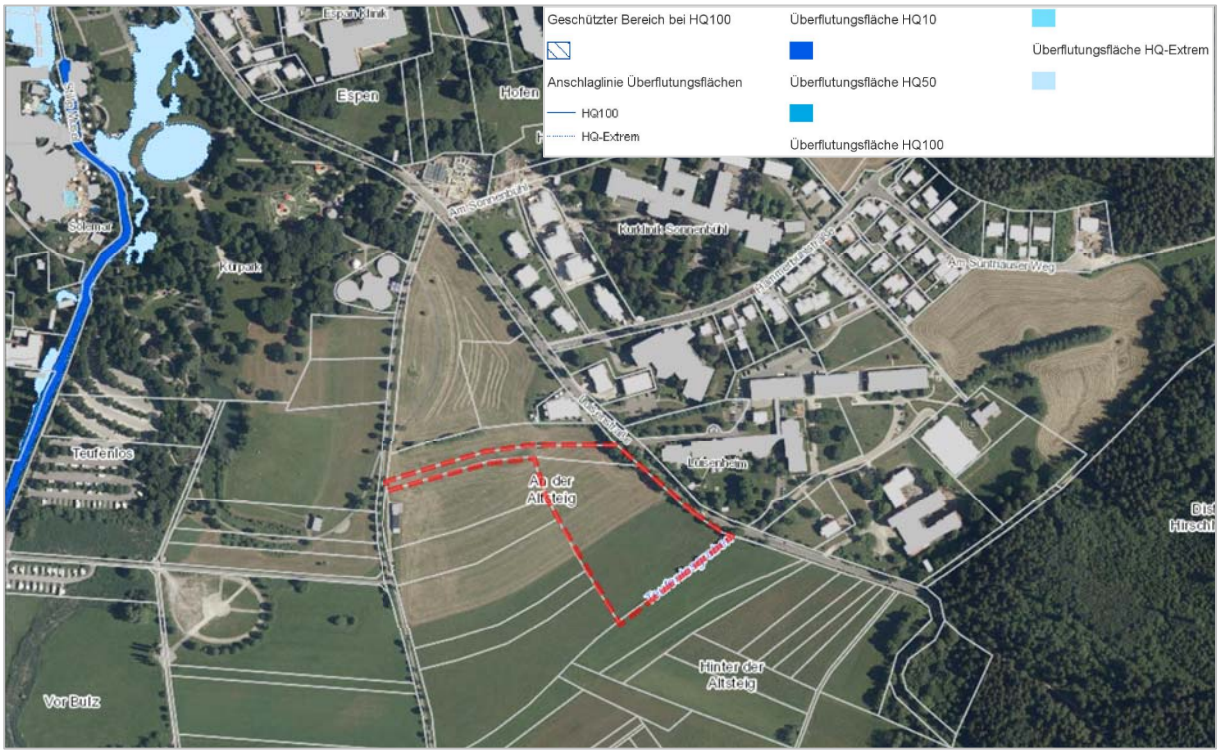

Abb. 10: Überschwemmungsgebiete.
(Quelle: LUBW, 2022)

4. Verfahren

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers durch die Stadt Bad Dürrheim aufgestellt. Das Verfahren wird mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt (Regelverfahren).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) wird das vorhandene Habitatpotenzial bewertet. Im Ergebnis ist lediglich eine geringe Betroffenheit bei den Artengruppen Fledermäuse und Avifauna anzunehmen, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist daher nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der ASVP werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sowie ggf. vertragliche Regelungen gesichert.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bei der Realisierung der Bauvorhaben sind jedoch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen, Gehölzrodung, oder Freiflächenumgestaltung sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

5. Planungskonzept

5.1. Art und Umfang des Vorhabens

Die Limberger Verwaltungs-GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau einer Rehabilitationsklinik als Ersatz für den bestehenden, unmittelbar an den Vorhabenstandort

angrenzenden Standort in Bad Dürrheim. Damit soll das bisherige medizinische Angebot insgesamt erweitert, modernisiert und im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung der medizinischen Versorgungseinrichtungen neu ausrichtet werden.

Die Stadt Bad Dürrheim verfolgt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen, zeitgemäßen Rehabilitationsklinikums. 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“. Das Vorhaben fügt sich am vorgesehenen Standort nahtlos in diesen Kontext ein und bedeutet eine hohe Attraktivitätssteigerung für die Stadt.

Städtebaulich wird am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt eine neue und verbesserte Eingangssituation geschaffen, die den Stadteingang an dieser Stelle hinsichtlich Gebäudekubatur, Gebäudehöhe und Gebäudenutzung neu prägen und sich angemessen in die bestehenden nachbarlichen Nutzungen einfügen soll.

5.2. Bebauungskonzept

Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei 5-geschossigen Hauptgebäudekörpern einer Rehabilitationsklinik. Diese sind baulich durch 1- bis 2-geschossige Verbindungsbauten miteinander verbunden.

Aus nördlicher Sicht (Luisenstraße) werden die Hauptgebäude 4-geschossig wahrgenommen, aus südlicher Richtung wegen der Hanglage als 5-geschossig. Baurechtlich handelt es sich jedoch voraussichtlich um 5-geschossige Gebäude. Bein den Hauptgebäuden handelt es sich um ein Hauptgeschoss (EG) mit Unterkellerung. Aufgrund der Hanglage und der resultierenden Öffnung/ Freilegung des Geschosses kann man diese Unterkellerung aus Richtung Süden auch als 5tes Geschoss wahrnehmen. Nach der Nutzung sind die Hauptgebäude faktisch 3-geschossige Bettengebäude.

Dazu beinhaltet die Planung die Errichtung eines Parkhauses auf 2 Ebenen im Norden des Plangebiets, das ebenfalls durch einen (eingeschossigen) Verbindungsbau mit dem nordwestlichen Haugebäude verbunden ist. Die Planung des Klinikums umfasst weiter die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung durch Aufstockung des Parkhauses um 3 Betriebsgeschosse für die Kliniknutzung (Patientenzimmer und Funktionsräume) sowie um ein weiteres 5- geschossiges Hauptgebäude im Süden des Plangebiets. Das Parkhaus- bzw. Erweiterungsgebäude weist ebenfalls eine mögliche baurechtliche Größe von 5 Geschossen auf (2 Parkgeschosse plus 3 Betriebsgeschosse) auf. Da das 1. Geschoss der Parkgeschosse als Untergeschoss ausgeführt wird, wird die Höhe dieses Gebäudes einschließlich der 3 Betriebsgeschosse die maximale Höhe der Hauptgebäude von 15,5 m nicht überschreiten.

Die Erweiterungen sind ggf. für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen, werden jedoch im Bebauungsplan bereits vollständig abgebildet, um flexibel auf etwaige Bedarfe reagieren zu können und baurechtliche Befreiungstatbestände zu vermeiden.

Alle Hauptgebäude und das (später ggf. aufgestockte) Parkhaus überschreiten die Höhe und Obergrenze der Gebäudehöhe von 15,5 m ohne Aufbauten für PV-Anlagen und technische Aufbauten nicht. Mit diesen Anlagen wird die Gesamthöhe von 16 m nicht überschritten.

5.3. Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung der neuen Klinikgebäude erfolgt baurechtlich über ein neues Parkhaus mit 64 Stellplätzen, das unmittelbar an die Luisenstraße angeschlossen ist. Dazu kommen ca. 50 Stellplätze im Freien (teilweise nördlich vor dem Parkhaus und zwischen Parkhaus und Klinikgebäude). Der Kfz-Besucher-, Personal- und Lieferverkehr wird über die leistungsfähige Kreisstraße K5705 abgewickelt (äußere Erschließung). Die Erschließungsstraßen-, -wege sowie der ruhende Verkehr auf dem Grundstück des Klinikums werden privat gewidmet.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung gilt als gesichert. Zielsetzung bei der Entwässerung ist stets die weitgehende natürliche Versickerung des Regenwassers auf möglicherweise eigens hierzu freizuhaltenden und ausgewiesenen Flächen. Damit wird ein verlangsamter Wasserabfluss auch bei Starkregenereignissen, eine Entlastung der Kanalisation und letztlich auch die Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen (Sickern, Filtern, Puffern, Speichern) bezweckt. Bei der vorliegenden Planung wird diese Zielsetzung z.B. durch die Vorgabe zur Begrünung der Flachdächer und ggf. die Festsetzung von Versickerungsflächen erreicht. Andererseits soll – auch aus Zweckmäßigkeits- und Kostengründen – die Möglichkeit der Einleitung des Regenwassers in den südlich im Plangebiet verlaufenden Vorfluter geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden.

Zur Energieversorgung besteht die Verpflichtung mindestens 70% der Dächer der Hauptgebäude mit PV-Anlagen zu belegen. Damit kann der Strombedarf des Klinikums weitgehend selbständig gedeckt werden.

Hinweis: Das Entwässerungskonzept und Energiekonzept liegen noch nicht vor. Beide werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch eingearbeitet.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzungsstruktur ist keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuzuordnen und kann weiterhin auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser wesentlichen Unterscheidung von den übrigen Baugebietstypen erfolgt die Festsetzung des Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rehabilitationsklinik“. Allgemein zulässig sind:

- medizinische-, gesundheits- und rehabilitationsbezogene Nutzungen sowie die hierzu erforderlichen zugehörigen technischen und verkehrlichen Einrichtungen und Anlagen,
- Wohnungen für Personal und Bereitschaftspersonen, Cafeterien, klinikbezogene Läden oder Kioske sowie sonstige Serviceeinrichtungen für Patienten, Besucher und Personal.
- Parkhaus gemäß Planeinschrieb mit max. 64 Einstellplätzen.

Diese entsprechen dem Vorhabenzweck bzw. sind maßgeblich für die Vorhabenumsetzung. Alle anderen Nutzungen nach der Einordnung der Baunutzungsverordnung sind unzulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) für Hauptgebäude, Verbindungsbauten und Nebengebäude sowie die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Für die Hauptgebäude werden maximal 5 Geschosse festgesetzt, für die Nebengebäude 1 Geschoss. Auch der nordwestliche Hauptgebäudekörper wird auf maximal 5 Geschosse begrenzt (2 Geschosse Parkhaus, davon eines als Untergeschoss sowie 3 Geschosse als Funktionsräume).

Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen kann der städtebauliche Wille einer Begrenzung und einheitlichen Gestaltung der Höhenentwicklung der Baukörper im Übergang zum Offenland einerseits sowie des auf der Fläche optimierten Raumprogramms für ein Klinikum baurechtlich vollumfänglich und im Hinblick auf den Nutzungszweck ausgewogen geregelt werden. Alle Hauptgebäudekörper werden einheitlich auf 15,5 m Gebäudehöhe begrenzt, Verbindungsbauten auf max. 10 m Gebäudehöhe, Nebengebäude auf max. 7,0 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH-Oberkannte des fertig gestellten Fußbodens). Sie liegt einheitlich für das gesamte Beugebiet bei 705,00 m ü.NN.

6.2.2 Grundflächenzahl

Mit Planzeichnung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als „GRZ I“ festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, privaten Straßen und Wegen sowie Tiefgaragen, Unterkellerungen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich

unterbaut wird, höchstens bis zur Obergrenze einer Grundflächenzahl von 0,9 (GRZ II) überbaut werden.

Die GRZ von 0,9 wird nach § 17 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Damit soll dem Ziel der möglichst hohen Ausnutzung des Grundstücks zur Kliniknutzung und letztlich dem Ziel einer sparsamen Bodennutzung Rechnung getragen werden, ohne dabei die maximal zulässige Gesamtversiegelung von 0,9 durch Überschreitungsmöglichkeiten weiter zu erhöhen.

Diese Festsetzung sichert die mit der geplanten Nutzung als „Rehabilitationsklinik“ einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen. Die Kombination von max. Gebäudehöhen (GH_{max}) und Grundflächenzahl (GRZ) sichert eine angemessene städtebauliche Dichte der Siedlungserweiterung in einem sensiblen Stadteingangsbereich.

Die maximal zu 90% überbaubare Grundstücksfläche des Klinikums - alle Baugebiete SO_{Klinik} - einschließlich von privaten Straßen, Wegen, Stellplätzen und Nebenanlagen, ist vom „Klinikgarten“ (Grünflächen) umgeben, so dass die überbaubare Grundstücksfläche bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans – bei 90% Überbauung der Baugebiete - tatsächlich etwa bei 50% liegt.

6.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die umgebende Baustruktur auf und sichern damit das typische Ortsbild. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Auf eine Längenbeschränkung wurde verzichtet, da die geplante Nutzung eine Gebäudekubatur erfordert, die über 50,0 m Länge hinausgeht. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung werden übernommen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) ermöglicht die Errichtung von Baukörpern länger als 50,0 m und fixiert gleichzeitig eine funktionale und aufgelockerte Ausrichtung und Platzierung der Gebäudekörper.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung eines großen, geschlossenen Baufensters erfolgt um die geplanten Haupt- und Nebengebäude herum. Das Baufenster ermöglicht damit eine flexible Anordnung der Nebengebäude oder Anbauten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig – siehe nachstehend.

Die Grundstücksflächen können entsprechend der in den Festsetzungen formulierten Vorgaben mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überbaut werden.

6.5. Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) zulässig. Garagen und Carports werden im gesamten Plangebiet als unzulässig ausgeschlossen,

weil sie städtebaulich nicht mit dem Flächenbedarf für die Kliniknutzung korrespondieren. Etwa die Hälfte der Stellplätze wird in einem „Parkhaus“ nachgewiesen, die andere Hälfte auf oberirdischen, zusammengefassten Stellplatzanlagen.

6.6. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien sowie Ein- und Ausfahrtbereichen wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Radweg/ Fußweg festgesetzt. Mit dem Radweg und Fußweg soll insbesondere eine fußläufige Ost-West-Verbindung geschaffen werden, die auch weitere spätere Ergänzungen des Fuß- und Radwegenetzes ermöglicht.

Die Bündelung auf Bereiche der Ein- und Ausfahrt zur Erschließung des Klinikums durch Festsetzung von Grundstückszufahrten und ihren Breiten, soll einer übermäßigen Beanspruchung des Straßenraumes der Luisenstraße mit ihrer vorhandenen großkronigen Baumallee entgegenwirken.

6.7. Versorgungsflächen

Im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche festgesetzt, die der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage zur Strom- oder Wärmeversorgung dient (Transformatorstation). Hinweis: Diese ist in der Planzeichnung noch nicht enthalten, der Standort ist im weiteren Verfahren noch zu bestimmen.

6.8. Führung von Versorgungsanlagen- und -leitungen

Die ver- und entsorgenden Bestandsleitungen- und -anlagen sind im Bebauungsplan dargestellt. Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

6.9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Diese Flächen dienen der zentralen Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Hinweis: Diese sind in der Planzeichnung noch nicht enthalten, sie werden nach Vorliegen des Entwässerungskonzept ggf. festgesetzt

6.10. Grünflächen | „Klinikgarten“

Durch die Sicherung von zusammenhängenden rückwärtigen Freianlagen der Klinik als Grünflächen („Klinikgarten“) wird ein hochwertiger Ruhe-, Erholungs- und Kommunikationsraum für Patienten, Besucher und Personal geschaffen, der auch klimawirksame Funktionen wahrnehmen kann.

6.11. Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser

Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser einschließlich Dachflächenwasser ist über mind. 30 cm mächtigen mit Gras begrünten Oberboden zu versickern. Dafür sind Mulden bzw. Mulden-Rigolen herzustellen.

Niederschlagswasser von extensiven Gründächern (mind. 10 cm stark) kann unter Vorschaltung eines Kontroll- und Absetzschachtes direkt einer Rigole zugeführt werden. Hinweis: Die genauen Vorgaben erfolgen erst mit Vorliegen des Entwässerungskonzepts.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter oder Kiesbeläge etc.) mit einem Abflusswert von max. 0,5 herzustellen. Damit werden auch die Stellplatzflächen in die Regenwasserbewirtschaftung mit dem Ziel eines großvolumigen und verlangsamten Wasserabflusses einbezogen. Die Stellplatzflächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Hinweis: Das Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil des Regenwassers bereits auf den Gründächern und einen „Retentionsteich“ gepuffert werden kann. Darüber hinaus werden voraussichtlich Mulden-Rigolen benötigt. Beabsichtigt ist die Prüfung der Einleitungsmöglichkeit in den südlich des Baugebiets verlaufenden Vorfluter. Dies ist noch hydraulisch nachzuweisen bzw. mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auf die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen. Die mit Umweltbericht für den Bebauungsplan vorgeschlagen Festsetzungen werden vollständig übernommen:

6.12.1 Dachbegrünung

Die Dächer sind zur Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen. Dabei ist eine extensive, heimische und artenreiche Begrünung vorzusehen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm mächtig sein, um eine nachhaltige Vegetation zu gewährleisten. Die Dächer sollen vollständig begrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen sein.

6.12.2 Fassadenbegrünung

Die Fassaden sind flächig oder streifenweisen mittels Selbstklimmer oder mit Rankhilfen zur Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen. Heimische Arten wie Efeu, Waldrebe oder

Geißblatt sollten dabei bevorzugt werden (vgl. Empfehlungen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“). Die Erfahrung zeigt, dass die Kombination von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zu spürbaren Verbesserung des Kleinklimas im Hinblick auf Temperaturreduzierungen an heißen Tagen führt.

6.12.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Vorgaben insektenfreundlicher Außenbeleuchtung dienen der Zielsetzung angepassten Bauweisen mit Rücksicht auf den Artenschutz und der Biodiversität im Siedlungsbereich. Die vorgegebenen Standards sind Mindeststandards und zwingend umzusetzen.

6.12.4 Extensive Gestaltung der Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind zu mind. 20% als extensive Staudenbeete oder artenreiche standortheimische Wiesen anzulegen.

6.12.5 Anlage einer Teichanlage

Das Niederschlagswasser ist in einer Teichanlage aufzufangen. Die Dimensionierung ist entsprechend dem noch zu erstellenden Entwässerungskonzept plus eines Zuschlages für die Vegetation vorzunehmen. Die Ufer sind abwechslungsreich zu gestalten und mittels einer standortgerechten heimischen Initialpflanzung/ Einsaat naturnah zu entwickeln. Der Überlauf ist dem Teufenlosgraben zuzuführen.

6.12.6 Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen

Zur Sicherung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Teufenlosgrabens ist der Gewässerrandstreifen naturnah als Röhricht, Hochstaudenbestand oder Feuchtwiese in einer (gesetzlichen) Mindestbreite von 5 m zu entwickeln.

6.13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet liegen im Flst. Nr. 2820 sowie entlang der Grenze zum Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 2779 unterirdische 20 kV-Starkstromleitungen sowie im Flurstück 2820 zwei Abwasserleitungen und vier Abwasserschächte der Stadt Bad Dürrheim. Darüber hinaus liegt in der Luisenstraße eine Wasserleitung der Stadt Bad Dürrheim. Die Leitungen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan derzeit nachrichtlich übernommen. Ob hierzu Leitungsrechte im Bebauungsplan zu begründen sind, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären.

Leitungsrechte samt Schutzstreifen dienen den bestehenden Leitungen. Sie sichern deren Bestand und Unterhaltung. Die Baubeschränkungen im Schutzstreifen selbst gelten unabhängig vom Bebauungsplan.

Im Einzelnen bestehen derzeit folgende Leitungsrechte:

- Flst. Nr. 2820: Leitungsrecht für das Kraftwerk Laufenburg in Laufenburg (jetzt Energiedienst Holding AG) zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung einer 135m langen 20 kV-Starkstromleitung im Erdreich entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 2779
- Flst. Nr. 2820: Leitungsrecht für die Landesversicherungsanstalt Baden (jetzt Deutsche Rentenversicherung BW, evtl. übertragen auf die Bank für Sozialwirtschaft in Köln) zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung einer 20 kV-Starkstromleitung im Erdreich entlang der Grundstücksgrenze an der Luisenstraße, Leitungslänge in diesem Bereich ca. 29 m
- Flst. Nr. 2820: Leitungsrecht für die Stadt Bad Dürrheim zur Verlegung/Errichtung, Betreibung und Unterhaltung von zwei Abwasserleitungen (Länge 33 und 120 m) und vier Abwasserschächten. Die Abwasserleitungen befinden sich im Erdreich entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 2779.

6.14. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im zeichnerischen Teil werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit der Zweckbestimmung „Fahrradabstellplätze“ (GFa) festgesetzt. Die Überdachung der Stellplätze ist zeitgemäßer Standard, um das Fahren mit Fahrrad und Pedelec attraktiver zu machen. Hinweis: Wird im weiteren Verfahren noch festgelegt.

6.15. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Maßnahmen „Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 90% mit Anlagen zur elektrischen solaren Energieerzeugung (PV-Module) zu belegen“, dient der Einsparung von Betriebskosten und stellt einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

6.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die entsprechenden Festsetzungen werden getroffen, um die bestehenden und zu erwartenden Lärmimmissionen zu mindern und so zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beizutragen. Hinweis: Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen nach Vorliegen des Schallgutachtens.

6.17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume gemäß der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzungen) dienen als Maßnahme im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung. Die nach dem Grünordnungsplan des Umweltberichts (Abb. 10) anzupflanzenden Bäume sind in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Bäume wirken sich positiv auf Mensch und Mikroklima aus. Zur Begründung der Mindestvorgaben für die erforderlichen Pflanzqualitäten, Wurzelraum und Pflanzgrube siehe Umweltbericht.

6.18. Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume und Sträucher weisen einen hohen ökologischen und ortsbildprägenden Wert auf. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang wertmäßig zu ersetzen. Auch sie werden wie die anzupflanzenden Bäume aus dem Grünordnungsplan des Umweltberichts (Abb.10) in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

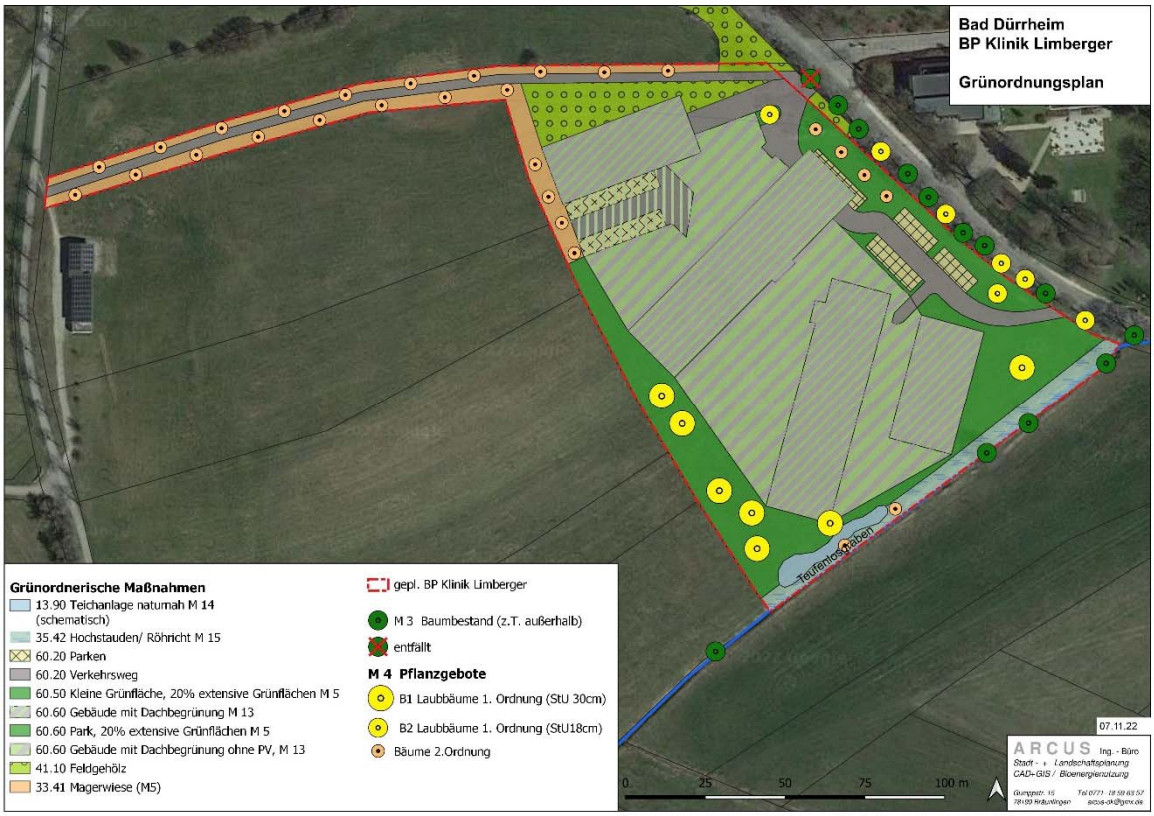

Abb. 11: Umweltbericht - Grünordnungsplan (GOP)
(Quelle: Büro ARCUS)

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1. Äußere Gestalt von Dächern

Als zulässige Dachform für alle Gebäude wird „Flachdach“ festgesetzt. Als Flachdach gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 15°.

Die festgesetzte Dachneigung und Dachform verhindert zu große Schwankungen in der Dachgestaltung. Damit soll ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entstehen. Durch die Regelung der Dachneigung in Verbindung mit Festsetzungen zu der Ausgestaltung von Solaranlagen wird zusätzlich die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht. Darüber hinaus orientiert sich diese Dachform auch an der ortstypischen Bauweise.

7.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets im Hinblick auf die Nutzung „Rehabilitationsklinik“. Sie werden auch der sensiblen Orteingangssituation gerecht. Fremdwerbungen sind unzulässig, weil sie mit dem Charakter eines Sondergebiets Klinik nicht vereinbar sind. Werbeanlagen mir nach oben abstrahlendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster sind unzulässig, um Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier im Übergang zum Offenland zu vermeiden.

7.3. Grundstücksgestaltung

7.3.1 Einfriedungen

Die getroffenen Vorgaben tragen einerseits dem Sicherheitsaspekt für den Klinikbetrieb Rechnung, andererseits wird durch den Ausschluss von Einfriedungen nach Norden der zukünftig gewünschten Durchgängigkeit und Verzahnung des Bauvorhabens einschließlich „Klinikgarten“ mit dem „Kurpark“ Rechnung getragen.

Unabhängig von den getroffenen Vorschriften ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich mit den Anforderungen an die Verkehrssicherheit.

7.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen verhindern eine übermäßige Überformung des Grundstücksniveaus und sollen die jeweiligen niveaugleichen Anschlüsse des Vorhabengebiets an das vorhandene Erschließungssystem gewährleisten.

8. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Baufläche (Sondergebiet)	9.400 m²	50 %
private Grünfläche	6.300 m²	33 %
private Verkehrsfläche	2.000 m²	10 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.300 m²	7 %
Summe: **Geltungsbereich Bebauungsplan**	**19.000 m²**	**100 %**