

BEBAUUNGSPLAN

„3. ÄNDERUNG JASPISHÜTTE“

IN FREUDENSTADT

Teil I

Städtebauliche Begründung

1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2	Ausgangslage und Ziele	2
2.1	Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen	2
2.2	Planerfordernis	3
2.3	Verfahrenswahl und Verfahrensdaten	3
3	Übergeordnete Planung Vorbereitende Bauleitplanung	4
4	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
6	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
6.1	Städtebauliche Konzeption	6
6.2	Art der baulichen Nutzung	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage	7
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude	7
6.5	Pflanzbindungen und -gebote	7
6.6	Private Grünflächen	8
6.7	Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün	8
6.8	Erschließung	8
6.8.1	Äußere und innere Erschließung	8
6.8.2	Ruhender Verkehr	8
6.9	Ver- und Entsorgung	9
6.10	Gehrecht	9
6.11	Örtliche Bauvorschriften	9
7	Immissionen	9
8	Bodenordnung und Kosten	9
9	Städtebauliche Daten Flächenbilanz	10
10	Anlagen	10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Freudenstadt. Der Planbereich ist umgeben von Waldflächen im Norden und Osten. Im Süden grenzt das Baugebiet Kohlstädter Hart an. Im Westen die Gebäude mit und um das Hotel Dormero. Dieser Bebauung vorgelagert erstreckt sich ein weiterer Grün- und Wiesenbereich bis zur Bebauung am Helene-Frey-Weg.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Karl-von-Hahn-Straße im Westen, die Waldparzellen im Norden und Osten und die Wegeparzelle 777/1, Gem. Freudenstadt, im Süden, im Übergang zum Baugebiet Kohlstädter Hart.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8,5 ha. Das Plangebiet fällt leicht Richtung Südwesten. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied rund 13 m.



Abbildung 1 Geltungsbereich "Jaspishütte 3. Änderung"

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch den vorhandenen Krankenhauskomplex mit Hubschrauberlandeplatz sowie Personalwohngebäuden weitgehend bebaut. Südlich hiervon befinden sich das Gebäude der Dialysestation und der Nephrologischen Praxis.

Südlich der privaten Erschließungsstraße liegen derzeit noch dem Krankenhaus zugeordnete oberirdische Stellplätze. Im östlichen Bereich liegen das CVJM-Heim und die Grünflächen.

Am 18.07.2016 hat der Kreistag des Landkreises Freudenstadt den Grundsatzbeschluss für einen Teilneubau am Standort des Krankenhauses Freudenstadt gefasst. Am 05.10.2017 wurde dann im Kurhaus Freudenstadt die erste Planung für den Teilneubau des Krankenhauses

in der Nordstadt öffentlich vorgestellt. Der vorliegende Entwurf des Planungsbüros Prof. Vogt ging aus einem Wettbewerbsverfahren zur Findung eines Generalplaners hervor. Am 04.02.2019 erfolgte im Kreistag der Baubeschluss für den Krankenhausteilneubau.

Der Neubau soll sich auf der Freifläche zwischen dem bestehenden Krankenhaus und dem Baugebiet „Kohlstätter Hardt“ entwickeln. Diese Fläche ist bereits mit dem Bebauungsplan „2. Änderung Jaspishütte und Erweiterung Gesundheitszentrum“ aus dem Jahre 2003 für diesen Zweck überplant. Der Bebauungsplan soll nun mit dieser 3. Änderung an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Mit Blick auf die heranrückenden Baukörper zum Wohngebiet, sind die einzelnen Baukörper des Krankenhauses abgetreppt vorgesehen. Innerhalb des Gesamtbaufeldes für das Krankenhaus sind ein- bis fünfgeschossige Gebäudeteile mit Flachdach geplant, wobei nördlich der Straße „Am Kohlstätter Hardt“ die Gebäude mit einem bzw. drei Vollgeschossen vorgesehen sind. Auf der Ostseite ist neben dem Krankenhaus ein Therapie- und Patientengarten geplant.

Verkehrliche Anbindung

Das Krankenhaus ist derzeit ausschließlich über die Karl-von-Hahn-Straße aus südlicher Richtung für den motorisierten Verkehr erschlossen. Über die Karl-von-Hahn-Straße und Ludwig-Jahn-Straße ist die Verkehrsanbindung über die Wildbader Straße (L405) an die B294 Freudenstadt-Pforzheim sichergestellt. In südlicher Richtung ist über die Ludwig-Jahn-Straße und Ringstraße eine Anbindung an die B28 vorhanden.

Es wird im Zuge des Teilneubaus des Krankenhauses eine notwendige Zweiterschließung über das Gewerbegebiet „Sulzhau“ geplant und gebaut. Über das Kreuz der B28 und B294 kann somit auch das Krankenhaus aus nördlicher, südlicher und östlicher Richtung über die Umgehungsstraße B294 zügiger und mit weniger Wegstrecke innerhalb der geschlossenen Ortschaft erreicht werden. Weiter steht somit im Baustellenfall oder durch andere Behinderungen immer eine zweite Erschließung zur Verfügung.

Krankhausinfrastruktur

Während des Neubaus kann das bestehende Krankenhaus weiter betrieben werden. Einzige bauliche Verbindung zwischen Alt- und Neubau ist der Verbindungsgang hin zum Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ). Auf dem Dach des MVZ befindet sich der Hubschrauberlandeplatz, dieser soll erhalten bleiben.

Umwelt und Schutzgebiete

Das Gebiet „Jaspishütte“ liegt vollständig im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Im Plangebiet selbst sind keine Biotope oder andere Schutzgebiete verzeichnet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung, aufgearbeitet. Die Belange des Artenschutzes sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgearbeitet.

2.2 Planerfordernis

Das Baukonzept für den im Jahr 2003 beschlossenen Bebauungsplan „2. Änderung Jaspishütte und Erweiterung Gesundheitszentrum“ ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie den Aspekten der Krankenhauseffizienz und des Gesundheitskonzepts nicht weiter zu verfolgen.

Der Bebauungsplan muss daher geändert werden. Grundlage bildet der überarbeitete Entwurf für einen Teilneubau des Krankenhauses vom März 2018.

2.3 Verfahrenswahl und Verfahrensdaten

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	26.06.2018
Frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	09.07. – 24.08.2018
Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	26.02.2019
Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.03.2019 - 15.04.2019
Satzungsbeschluss	__.__.2019

3 Übergeordnete Planung | Vorbereitende Bauleitplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordschwarzwald ist der Bereich vollständig als Siedlungsfläche dargestellt. In die nördliche angrenzende Grünzäsur wird nicht eingegriffen. Die südlich angrenzende geplante Siedlungsfläche ist das Baugebiet „Kohlstätter Hardt“ und mittlerweile fast vollständig bebaut.



Abbildung 2 Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, 7. Änderung, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt ist der Bereich des Bebauungsplanentwurfes „3. Änderung Jaspishütte“ als Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche dargestellt.



Abbildung 3 Auszug Flächennutzungsplan 2010

Der Bebauungsplan stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplans überein und wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bereich der jetzigen Bebauungsplanänderung ist derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Änderung Jaspishütte und Erweiterung Gesundheitszentrum“ überplant. Dieser ist am 04.03.2003 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan ist innerhalb des vollständigen Geltungsbereichs zu ändern.

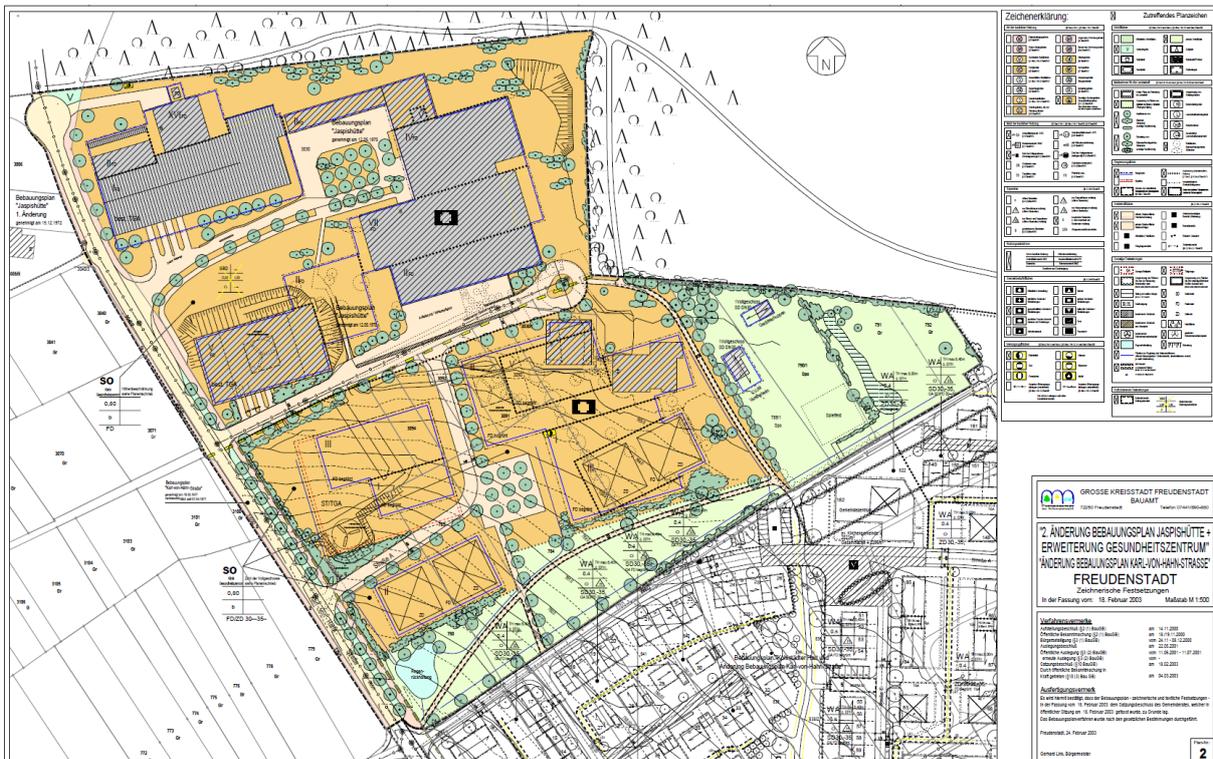


Abbildung 4 Bebauungsplan „2. Änderung Jaspishütte und Erweiterung Gesundheitszentrum“

5 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „3. Änderung Jaspishütte“ soll die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für den Krankenhausteilneubau geschaffen werden.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet ist als „Sondergebiet Klinik- und Gesundheitszentrum“ ausgewiesen. Die vorhandene bauliche Entwicklung ist in die Plankonzeption eingeflossen.

Im Bereich des bestehenden Krankenhauskomplexes und des Parkhauses sind kleinere Erweiterungen der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, bereits genehmigte Anbauten sowie die geplante Erweiterung des Parkhauses wurden berücksichtigt.

Die Planung für den Teilneubau entwickelt sich aus der Konzeptidee „H-Quadrat“. Dies soll für „Hocheffizienz im Quadrat“ stehen, und durch die kompakte Bauform mit wenig Hüllfläche und den daraus resultierenden kurzen Wegen umgesetzt werden.

Der Neubau soll sich auf der Freifläche zwischen dem bestehenden Krankenhaus und dem Baugebiet „Kohlstätter Hardt“ entwickeln. Mit Blick auf die heranrückenden Baukörper zum Wohngebiet sind die einzelnen Baukörper des Krankenhauses abgetreppt vorgesehen. Innerhalb des Gesamtbaufeldes für das Krankenhaus sind ein- bis fünfgeschossige Gebäudeteile mit Flachdach geplant, wobei nördlich der Straße „Am Kohlstätter Hardt“ die Gebäude mit einem bzw. drei Vollgeschossen vorgesehen sind. Auf der Ostseite ist neben dem Krankenhaus ein Therapie- und Patientengarten geplant.

Die Gebäude sind an das natürliche Gelände angepasst. Im nördlichen Teil liegt daher die Ebene -1 unterhalb der Erdoberfläche. Auf dieser Ebene sollen hauptsächlich Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Technik, Umkleiden, der Wirtschaftshof sowie ein Teil der Parkierung untergebracht werden. Auf der Ebene 0, welche barrierefrei im Norden von der bestehenden Zufahrt erschlossen wird, befindet sich der Haupteingang mit kurzer Anbindung an die bestehende Parkgarage, welche auf insgesamt 411 Stellplätze erweitert werden soll. Des Weiteren ist neben dem Empfang und der Cafeteria eine Vielzahl von Untersuchungsräumen geplant. Auf bis zu drei weiteren Ebenen entwickeln sich im nördlichen Teil die verschiedenen Krankenhausnutzungen mit OP-Bereichen, Pflege- und Untersuchungszimmer. Auf Ebene 1 ist eine Anbindung an das bestehende Medizinische Versorgungszentrum mit Hubschrauberlandeplatz (MVZ) vorgesehen. Im südlichen Gebäudeteil entwickelt sich auf der Tiefgarage in weiteren zwei Geschossen die Psychiatrie. Auf dem Wirtschaftshof sind keine weiteren Nutzungen geplant.

Im Bereich des nordöstlichen Gebäudeteils ist eine Aufstockung als Erweiterungsfläche bereits in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das vorliegende Plankonzept weist das Gebiet entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung als „Sondergebiet Klinik- und Gesundheitszentrum“ aus. Die Flächen um das CVJM-Heim sind wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen.

Das Sondergebiet dient vor allem der Unterbringung der Klinikgebäude sowie den notwendigen und unterstützenden Einrichtungen, die für den Klinikbetrieb notwendig sind. Ebenso ist eine Integrierte Leitstelle (Rettungswache) zulässig. Zulässig sind auch Anlagen für Verwaltung, Büro und Dienstleistung sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Praxen der

Heil- und Heilhilfsberufe. Weiter sind sämtliche Parkieranlagen die dem Sondergebiet dienen zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt.

Die Höhenentwicklung der Bestandgebäude ist über die Zahl der Vollgeschosse definiert und bildet den Bestand ab. Im Bereich des bestehenden Parkhauses ist eine Aufstockung auf insgesamt fünf Vollgeschosse berücksichtigt. Die bereits genehmigte Planung für die Aufstockung sieht ein drei- bis viergeschossiges Parkhaus in Splitlevelbauweise vor.

Der geplante Krankenhaus-Teilneubau ist über absolute Höhenangaben in seiner Höhenentwicklung begrenzt.

Der nördliche Gebäudeteil ist mit vier Vollgeschossen über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) vorgesehen, wobei die EFH auf dem Niveau der nördlich vorgelagerten privaten Erschließungsstraße festgesetzt ist. Das Gebäude ist in seiner Höhenentwicklung Richtung Osten und Westen abgetrept. Auf der Ostseite wird zulässige Geschosshöhe so abgetrept festgesetzt, dass keine Beeinträchtigung des Flugsektors für den Hubschrauber entsteht.

Der südliche Gebäudeteil ist im Bereich des Wirtschaftshofes als eingeschossiges Gebäudeteil (Oberkante Attika 6,00 m über EFH) festgesetzt, die zugehörige EFH ist gegenüber dem nördlichen Gebäudeteil um 5,00 m abgesenkt. Die weiteren Bauteile des südlichen Baukörpers (Psychiatrie und Verbindungsbauten) ist die EFH um 4,00 m gegenüber dem nördlichen Bauteil abgesenkt. Im südöstlichen Bereich ist die Gebäudehöhe mit 12,30 m über EFH festgesetzt, was einer dreigeschossigen Nutzung entspricht.

Die EFH wird bestimmt als Oberkante Fertigfußboden, die Festlegung erfolgt als absolute Höhe über Normalnull. Auf Grund der Topographie wird die EFH nicht einheitlich für die Ebene E0, sondern gesplittet für den nördlichen Bauteil auf Ebene E0 und für den südlichen Bauteil auf Ebene E1 festgesetzt. Auf Grund der unterschiedlichen Höhen erfolgt die Festsetzung für das südliche Bauteil unterschiedlich für den Wirtschaftshof und die weiteren Bauteile.

Ist die EFH nicht absolut bestimmt, wird die Höhenlage der baulichen Anlagen durch die Festlegung der EFH mit max. 0,30 m über Niveau der jeweilig vorgelagerten Erschließungsstraße bestimmt. Bezugspunkt ist die endgültige Ausbauhöhe dieser privaten Verkehrsfläche an der Grenze zwischen Straße und Baugrundstück in der Lage mittig zum Baufenster. Abweichend hiervon ist eine Über- bzw. Unterschreitung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ausnahmsweise zulässig.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Im gesamten Gebiet ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Dadurch können innerhalb der Baugrenzen Gebäude mit mehr als 50 m Länge und Tiefe realisiert werden.

Der Bebauungsplan regelt die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baufenstern. Darüber hinaus ist durch die Festlegung der Grundflächenzahl die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche definiert.

6.5 Pflanzbindungen und -gebote

Im Zuge der Freiflächenplanung wurden die bisherigen Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten überprüft. Diese wurden soweit möglich erhalten und weiterhin festgesetzt. Ausgelöst durch die neue Freianlagenplanung wurden auch neue Standorte für Pflanzungen in

die Festsetzungen aufgenommen. In der Bilanzierung zum Umweltbericht ist dies berücksichtigt.

6.6 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen im Gebiet sind als Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Grünflächen um das Krankenhaus sowie der Therapiegarten sind in die innerörtliche Grünstruktur eingebunden, welche von den landwirtschaftlichen Flächen im Westen bis zum Waldrand im Osten reicht.

Die Bepflanzung im gesamten Gebiet ist entsprechend der Pflanzlisten der textlichen Festsetzungen und den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auszuführen.

6.7 Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün

Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind im wesentlichen Flächen die entlang der Karl-von-Hahn-Straße als Standorte für die straßenbegleitende Alleebaumpflanzung derzeit schon im Bestand vorhanden sind.

6.8 Erschließung

6.8.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere öffentliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Karl-von-Hahn-Straße. Die gebietsinnere Erschließung erfolgt über vorhandene und geplante private Erschließungsstraßen. Die Zufahrt zum Krankenhauskomplex ist im Bestand vorhanden, ebenso wie die Erschließungsstraße südlich des Parkhauses. Abgehend von dieser inneren Erschließungsachse werden die Liegandanfahrt auf der Ostseite des Krankenhauses sowie die Dialyse mit Nephrologischer Praxis erschlossen.

Eine weitere Zufahrt, abgehend von der Karl-von-Hahn-Straße, ist neu geplant und ist als Zufahrt für den Wirtschaftshof sowie die unter der Psychiatrie gelegene Tiefgarage, die nicht zur öffentlichen Nutzung vorgesehen ist.

Das Krankenhausareal ist darüber hinaus in ein weitläufiges Fuß- und Radwegenetz eingebunden und mit dem ÖPNV erreichbar. Im Bereich der Karl-von-Hahn-Straße verläuft der öffentliche Fuß- und Radweg. Auf dem Krankenhausgelände verläuft eine Vielzahl an weiteren Fußwegen. Der Verbindung zwischen dem Baugebiet „Kohlstätter Hardt“ in nördlicher Richtung zum Wald bleibt durch ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

Um eine zweite Zufahrt für das Krankenhaus realisieren zu können, wird der Bebauungsplan „Sulzhau“ ebenfalls geändert und erweitert. Mit dieser zweiten Zufahrt soll die Erreichbarkeit des Krankenhauses dauerhaft verbessert werden und die Belastungen durch den Verkehr zum Krankenhaus - insbesondere auch in den Nachtzeiten - über die Karl-von-Hahn-Straße von Süden her, verringert werden. Mit dieser zweiten Erschließung wird die Zufahrt auch in dem Falle sichergestellt, dass die Karl-von-Hahn-Straße durch unvorhergesehene Ereignisse oder Baustellen blockiert ist. Auch der Baustellenverkehr soll, wesentlich störungsfreier, über diese neue Zufahrt abgewickelt werden.

6.8.2 Ruhender Verkehr

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Die öffentliche Parkierung soll in der aufgestockten Tiefgarage stattfinden. Die ergänzende nicht-öffentliche Parkierung soll in der Tiefgarage unter der Psychiatrie erfolgen. Zusätzliche behindertengerechte Stellplätze gibt es im Bereich des Haupteinganges. Die Stellplätze für Dialyse und Nephrologische Praxis sind dem dortigen Bestand zugeordnet.

6.9 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bisher nicht bebauten Gebiet neu zu verlegen. Die Wasserversorgung wie auch die Löschwasserversorgung sind gesichert.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Der südliche Bereich wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Für die Ableitung des Oberflächenwassers wird das Regenwasser im Gebiet gesammelt und über ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des Geltungsbereichs gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet.

6.10 Gehrecht

Die Wegeverbindung vom Baugebiet „Kohlstätter Hardt“ zum Wald ist als Wegerecht zu Gunsten der Stadt Freudenstadt, mit dem Recht, die Ausübung an Dritte zu übertragen, in den zeichnerische Festsetzungen festgesetzt.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan „3. Änderung Jaspishütte“ soll die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet nach § 74 LBO beschlossen werden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen stadt- und landschaftsgestalterische Regelungen sowie ökologische Anforderungen geregelt werden.

7 Immissionen

Eine Schallimmissionsprognose ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Die aus diesem Gutachten resultierenden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen, sowie zur Belüftung von Patientenzimmern und Schlafräumen und den Einwirkungen zum Anlagenlärm sowie den Betriebszeiten der Personaltiefgarage wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Mit diesen Festsetzungen werden die hohen Lärmschutzanforderungen, die an ein Sondergebiet „Krankenhaus“ gestellt werden, eingehalten.

Ebenso ist diesem Gutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umgebenden Wohnbebauung nachgewiesen.

8 Bodenordnung und Kosten

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen und nicht notwendig.

9 Städtebauliche Daten | Flächenbilanz

Geltungsbereich	8,49 ha	100 %
SO Klinik und Gesundheitszentrum <i>davon überbaubare Fläche</i>	4,46 ha <i>3,42 ha</i>	52,5 % <i>40,28 %</i>
Private Grünfläche inkl. Retentionsbecken	2,36 ha	27,7 %
Private Wege- und Erschließungsfläche	1,12 ha	13,2 %
Öffentliche Straßen- und Wegefläche inkl. Verkehrsgrün	0,56 ha	6,6 %

10 Anlagen

- Schallimmissionsprognose des Büros Kurz + Fischer vom 17.12.2018
- Verkehrsprognose des Büros Köhler + Leutwein vom 12/2018

Teil II

Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 24.01.2019

Freudenstadt, den __.__.2019

Christoph Gerber
Baurechts- und Ordnungsamt

Rudolf Müller
Amt für Stadtentwicklung